Nermoan 46, 7334 STORÅS



PROPR.NO

Selger
Gøran Storstein
97544494

Prisantydning
1 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5059 Gnr. 559 Bnr. 69

Innholdsrik og klassisk 4-roms enebolig i barnevennlig område med terrasse og garasje

PRISANTYDNING
kr 1 990 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
244kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 210kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1977





















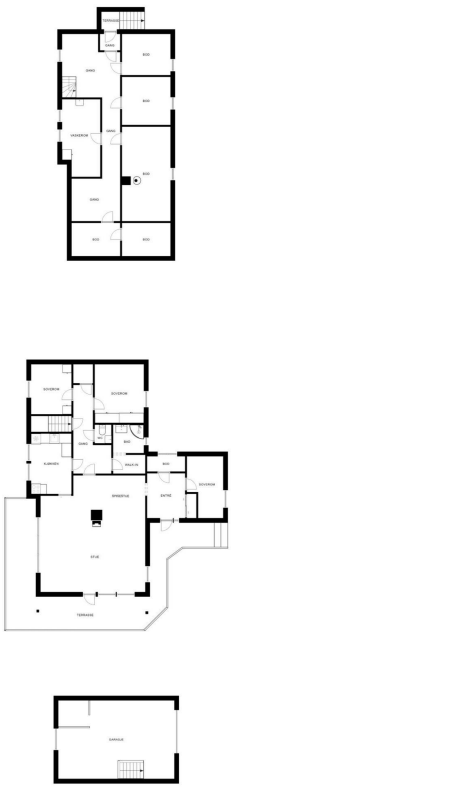




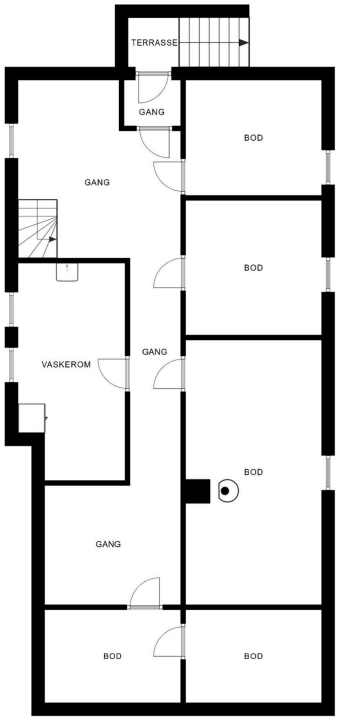




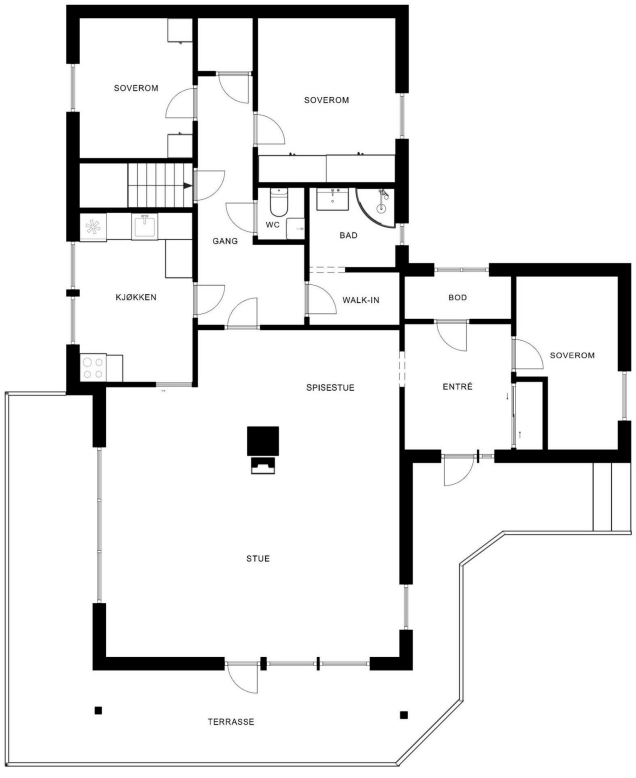




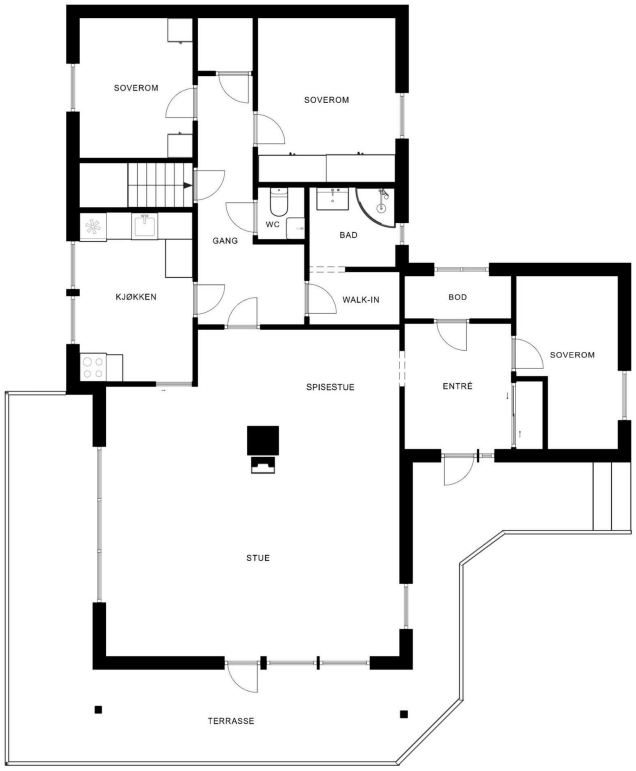
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



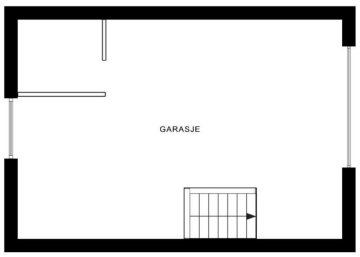
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Nermoan 46 - en innholdsrik og trivelig enebolig med flott beliggenhet i et fredelig og barnevennlig område. Boligen ligger på en solrik tomt med flott utsikt over nærliggende naturområder. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedetasjen består av en lys og trivelig stue med store vinduer og utgang til terrasse, et koselig kjøkken med spiseplass, samt bad, toalett og tre soverom. I kjelleren finner du bl.a to kjellerstuer, vaskerom og flere boder. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og rom for lek og aktiviteter. Her kan du nyte lange sommerdager på terrassen – og kanskje dyrke dine egne grønnsaker i kjøkkenhagen? Garasje og god parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Her bor du fredelig til i et etablert og barnevennlig boligområde, med nærhet til både skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Nærhet til flotte turområder og elva Orkla. Perfekt for barnefamilier, førstegangskjøpere eller deg som ønsker god plass og landlig ro – uten å være helt avsides.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har

tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
49 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 056 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket

inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport - NS 3600

Nermoan 46

7334 Storås

Gnr: **559** Bnr: **69**



Bygningssakkyndig
Jon Erik Hemsing

Rapport kode: *684234*
Opprettet: *27.08.2025*
Utskrift: *03.09.2025*

Hemsing Takst & Byggkontroll AS

Foretaksnr.: 920827640
Adresse: Innherredsveien 57
7068 Trondheim
E-post: jon@hemsingtakst.no
Telefon: 45051186

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Jon Erik Hemsing

Bygningsansvarlig

Tømrermester med over 25 års erfaring fra byggebransjen.
Lang og varierende karriere som utførende tømrer.
Utdannet takstingeniør i regi av NEAK (Norges Eiendomsakademi).

Gjennomført utdanning:
- Byggeledelse 2
- Tilstandsanalyse av boliger (NS 3600, NS 3424)
- Verditaksering
- Skadetaksering av bygninger
- Løsøre med skjønn
- Våtromskurs (Våtromsnormen NEAK)

Jon Erik Hemsing følger bransjekravene i MNITO/ Norsk Takst med årlig etterutdanning.



Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

MANDAT:
Det er bestilt Boligsalgsrapport av oppdragsgiver for bruk ved omsetning av eiendommen i det åpne marked.
Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi.
Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven
Boder, fellesarealer og sidebygninger er kun kommentert og ikke tilstandsvurdert.

HABILITET:
Takstingeniør Jon Erik Hemsing er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:
Jon Erik Hemsing er sertifisert for tilstandsrapporter ved forbrukersalg, først i Norsk Takst fra 2009, senere i NITO-Takst fra 2022.
Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

TAKSTENS KONKLUSJONER:
Takstens konklusjoner er et resultat av visuell besiktigelse av eiendommen under befaringen, eiers opplysninger, egenerklæring og andre fremlagte dokumenter.
Det forutsettes at eiers opplysninger om eiendommen er utfyllende om alle forhold som gjelder eiendommen.
Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdte/ feilaktige opplysninger, eller andre typer avvik ved eiendommen som eier burde gitt takstingeniøren informasjon
om som vil kunne påvirke takstens konklusjoner. Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

AVVIK FRA FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVEN OG NS 3600:
Alle boliger/ fritidsboliger er forskjellige og det vil i omtrent alle situasjoner være forskjell mellom rapporten og regelverket.
Denne rapportens innhold er utfyllende i forhold til hva som rent faktisk er kontrollert på denne eiendommen.
Det som ikke er beskrevet er heller ikke kontrollert.

KJØPER:
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i regelverket i avhendingsloven og NS 3600.
Der det i rapporten mangler beskrivelse for bygningsdeler eller markert med TGIU, vil du som kjøper måtte forholde deg til at dette er forbundet med usikkerhet.
Der bygningsdeler ikke er kontrollert skyldes dette at undersøkelsen ikke er bestilt, at det mangler sikker tilkomst, eller at selger ikke hadde tilrettelagt tilstrekkelig for inspeksjon. Siden dette nå er opplyst vil du som kjøper selv stå ansvarlig for eventuelle skjulte feil og mangler. Det er derfor svært viktig at du som kjøper hensyntar dette i budgivningen.

FORBEHOLD:
Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer.
Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet.
Rapporten er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver og egne observasjoner gjort ved befaring.

Det kan i rapporten være oppfordret til tilleggsundersøkelser som eventuelt kan bestilles på:
www.hemsingtakst.no
Epost: jon@hemsingtakst.no
Tlf: 45051186

Forutsetninger

PREMISSER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:
Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger.
Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelenes funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt.
Tunge møbler og tilkoblet dusjkabinett o.l blir ikke flyttet eller frakoblet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko.
Tilbakeholdt eller feilaktig informasjon som kan ha innflytelse på vurderingen av eiendommen, er ikke takstingeniørens ansvar.
Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:
Tilstandsanalysen baserer seg på grundige visuelle observasjoner i kombinasjon med destruktive inngrep i konstruksjoner (våtrom, risikokonstruksjoner o.l) der hvor lov og forskrift krever dette. Der hvor eier motsetter seg destruktive inngrep, vil dette skrives inn i rapporten. Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert, dette krever avansert teknologi for å gjennomføre.
Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå.

AREAL:
Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940:2012, 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten.

RISIKOKONSTRUKSJONER:
Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelenes tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep.
Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videre undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner.
At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

UTBEDRINGSKOSTNADER:
Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med pristilbud fra håndtverker. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede utskiftinger kan dette eventuelt bestilles på jon@hemsingtakst.no

LOVLIGHETSKONTROLLER:
Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne. Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

UNDERSØKELSE AV ELEKTRISKE ANLEGG:
Elektriske anlegg er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr som kan utføre el-kontroll.

DET ER IKKE DEN BYGNINGSSAKKYNDIGE SITT ANSVAR Å GJENNOMFØRE KONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET.
(Jamfør veiledning til forskrift til avhendingslova dibk.no)

SELGERS ANSVAR:
Selger har, før takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare (TGIU) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte ta ansvaret for dette.
Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om, eller elementer som burde vært klargjort og ikke er det, vil selger selv måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny FDV perm. Bistand til dette kan bestilles på jon@hemsingtakst.no
I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permen skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

KJØPERS ANSVAR:
Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret.

Jfr Avhendingslovens tekst:
Har kjøparen før avtale vart innått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen borde vorte kjent med ved undersøkinga.
Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:
Normalt vil eiendomsmeglere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningen og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet.
Dette er meglers, og ikke takstingeniørens mandat.

Oppsummering av bygningens tilstand

Nermoan 46, 7334 Storås

TG 0
2 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
27 stk

Grunnmur og fundamenter
- Fundamenter

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Himling

Bad
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater
- Vegger/ himlinger

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
15 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører
- 1 etasje

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

Bad
- Overflater - Vegger

Innvendige overflater
- Gulv

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
2 stk

Vinduer og ytterdører	
Kjeller	**25 000,-**
Bad	
Overflater - Gulv	**15 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**40 000,-**

TG IU
2 stk

Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

NERMOAN 46, 7334 STORÅS:
Eneboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og i god bruksmessig stand, med normal slitasje tatt i betraktning alder.
Boligen bærer imidlertid litt preg av å ha vært bebodd av en eldre person de senere årene, og det finnes flere områder som har behov for oppgradering for å kunne komme opp på dagens standard.

Ved gjennomgangen av boligen ble det registrert en del forhold utvendig og innvendig som krever at det iverksettes tiltak innen rimelig tid.

UTVENDIGE TILTAK:
Fuktsikring av grunnmursvegger som magler dette.
Bytte av punkterte og skadede kjellervindu.
Overflatebehandling av terrassegulv.
Ytterligere undersøkelser av søylepunkt til terrasser på grunn av synlig sig i konstruksjonen.
Forlengelse av balkongrekkverk til 1 meter over ferdig gulv der hvor spranget mellom terrasse og terreng er over 50 cm.

INNVENDIGE TILTAK:
Badet får en samlet vurdering på TG: 3, men med dagens løsning hvor bruksvannet fra dusjkabinettet er direktekoblet til sluk vurderes bruksfunksjonen til rommet å være oppfylt. Installering av vaskemaskin på dette rommet frarådes slik det fremstår i dag på grunn av utett gulvbelegg. En oppgradering av badet er påregnelig.
Fuktsikringstiltak av gulv mot grunn og murvegger i kjeller.
Ytterligere undersøkelser av utforede vegger i kjeller (det er registrert bruk av dampsperre i konstruksjonen)
Utbedring av gulvbelegg på hovedplanet.
Ettermontering av håndløper og spiler i trapp ned til kjeller.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Gøran Storstein	**Rekvirert dato:**	14.08.2025

Besiktigelse

Til stede:	Jon Erik Hemsing	**Besiktigelsesdato:**	04.08.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nermoan 46, 7334 Storås **Kommunnr:** 5059 **Kommune:** Orkland

Gnr	Bnr
559	69

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mary Wenche Jonli

Kommentar til matrikkelopplysninger

Opplysningene er hentet fra Eiendomsverdi og SeEiendom.no

Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Selgers egenerklæring	14.08.2025	Tilsendt og gjennomgått

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 210
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: SeEiendom.no og Eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

TOMT:
Tomten ligger i slakt skrånende terreng og er opparbeidet med gruset adkomst/innkjøring, plenarealer rundt bygningene samt spredt beplantning med prydbusker og blomsterbed.

TILKOMST:
Adkomst fra offentlig vei via gruset innkjøring til eiendommen.

PARKERING:
Parkering i garasje og på tomten.

Bygninger på eiendommen

Nermoan 46, 7334 Storås

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1977	Byggeår for hovedbygning.
2003	Tilbygg (opplysninger er hentet fra selgers egenerklæringsskjema)



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Nermoan 46, 7334 Storås

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
Kjeller	91	67	24
1 etasje hoveddel	99	94	5
Tilbygg	19	17	2
Terrasse/ balkong	44		44
Garasje	35		35
Sum:	288	178	110

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	2 kjellerstuer vaskerom og gang med trapp.	3 boder
1 etasje hoveddel	Stue, kjøkken, gang, wc, bad og 2 soverom	Trapperom, kott
Tilbygg	Gang og 1 soverom	Bod
Terrasse/ balkong		
Garasje		

Kommentar til arealopplysninger

Arealene i denne rapporten er målt etter NS 3940. Målingen er utført ved befaring og håndholdt lasermåler, og det tas forbehold om mindre avvik over 2%. Det presiseres at arealene kan avvike ved kontrollmåling. Kjøper oppfordres på det sterkeste å kontrollmåle før kjøp dersom areal er av vesentlig betydning for kjøpsbeslutningen.
Om kjøper vektlegger arealet spesielt så kan det utføres en 3D areal-scanning. Denne målemetoden har en feilmargin på 2-3%
Takstmannen fraskriver seg ansvar for konsekvenser av eventuelle avvik dersom kontrollmåling ikke er utført.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Nermoan 46, 7334 Storås

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Kjeller		91	
1 etasje/ m tilbygg		118	44
Garasje		35	
	Sum:	**244**	**44**
	Sum BRA:	**244**	

Romfordeling

Etasje	Romtype	
Kjeller	**BRA-i:**	2 kjellerstuer vaskerom og gang med trapp og 3 boder.
1 etasje/ m tilbygg	**BRA-i:**	Vindfang, stue, kjøkken, gang, wc, bad og 3 soverom, trapperom, kott og 1 bod.
	TBA:	Balkonger/ terrasser.
Garasje	**BRA-i:**	Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Arealene i denne rapporten er målt etter NS 3940. Målingen er utført ved befaring og håndholdt lasermåler, og det tas forbehold om mindre avvik over 2%. Det presiseres at arealene kan avvike ved kontrollmåling. Kjøper oppfordres på det sterkeste å kontrollmåle før kjøp dersom areal er av vesentlig betydning for kjøpsbeslutningen.
Om kjøper vektlegger arealet spesielt så kan det utføres en 3D areal-scanning. Denne målemetoden har en feilmargin på 2-3%
Takstmannen fraskriver seg ansvar for konsekvenser av eventuelle avvik dersom kontrollmåling ikke er utført.

Bygningsbeskrivelse

Nermoan 46, 7334 Storås

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Grunnforhold er opplyst av eiers representant til å være drenerende masser.
Det er ikke fremlagt eller gitt informasjon om bygningens fundamenter.

Grunnmur på hoveddel er en pusset mur i leca.
Grunnmur på tilbygg er støpt betong.
Synlig fuktsikring på deler av grunnmur rundt bygningen.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.
Grunnforholdene i området opplyses til å være drenerende masser. (sandholdig grunn).

TG 1

Fundamenter
Fundamenter er en bygningsdel som ligger under bakken og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Ut i fra byggeår er det mest sannsynlig at bygningen er fundamentert på støpte fundamenter.

Kontrollen begrenser seg til å se etter synlige riss/ sprekker i grunnmuren over terreng på utvendig side, samt tilgjengelige ikke utforede veggoverflater imot terreng i kjeller. Det ble ikke registrert synlige riss eller sprekker i murverket eller andre tegn til setninger på grunnmuren.

Fundamenteringen vurderes til å fungere og bygningen står stabilt.

TG 2

Grunnmur
Det er utført kontroll på synlige deler av grunnmur over terreng, samt kontroll av fritt eksponerte/ tilgjengelige grunnmursvegger på innvendig side i kjeller, hvor det ble ikke registrert synlige tegn til setninger eller andre skader på kontrollerte steder.

Synlig fuktsikring utvendig på deler av grunnmur, fuktsikringen mangler klemlist.

Vurdert ut i fra registrerte forhold på fuktsikring av grunnmur gis TG: 2

Årsak / Konsekvens:
Deler av grunnmur mangler fuktsikring utvendig.
Manglende klemlist på knasteplast utvendig.

Anbefalt tiltak:
Utbedring av de delene på grunnmur som mangler fuktsikring.
Ettermontering av klemlist knasteplast.

Oppfrordringer

Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren.
Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren
for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.

Levetider

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Eiers representant opplyser at dreneringen er fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut ifra etableringsåret.

Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:

Drenssystemet har passert normal brukstid for drenssystem med drensledninger.

Anbefalt tiltak:

For å stadfeste tilstand på drenssystemet, bør det gjennomføres en rørkontroll med kamera.

Oppfordringer

Det bør monteres klemlist i overkant på grunnmursplast/ knottteplast der hvor dette mangler for å hindre at vann/ fuktighet renner bak fuktsikringen og trenger inn i murverket i grunnmuren.
Rørkontroll av drensledninger bør gjennomføres hvert 3 år.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Yttervegger over grunnmur på hoveddel er trevegger som er kledd utvendig med delvis luftet, stående malt panel fra byggeår.
Yttervegger på tilbygg er trevegger som er kledd utvendig med delvis luftet, stående malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Det er ikke utført destruktive inngrep i konstruksjonen.

Ved kontroll fra bakkenivå er det sett etter fukt, råte og andre biologiske skadegjørere uten at dette ble registrert på kontrollerte steder.
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt.

TG 1

Kledning
Destruktive inngrep ble ikke utført på befaringsdagen.

Ytterkledningen er delvis luftet (lufting mellom under- og overligger). På tilfeldig utvalgte steder er det kontrollert for musesikring, og museklosser ble registrert der det ble kontrollert. Det er i tillegg utført stikktakning med kniv på tilfeldig valgte steder i kledningen og i omramminger rundt tilgjengelige vinduer og dører. Det ble ikke registrert sopp- eller råteskader på de kontrollerte områdene av fasaden.

Kledningen er normalt godt vedlikeholdt og vurderes til å være i god stand hensyntatt alder.

Levetider

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år.
Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Vinduer og dører med varierende alder.
Malte trevindu med 2 lags glass fra byggeår i kjeller.
Malte trevindu med 2 lags glass fra byggeår i 1 etasje.
Malt trevindu med 2 lags glass fra 2015 på kjøkken.
Malte trevindu med 2 lags glass fra 2002 i tilbygg.
Balkongdør med glassfelt fra byggeår.
Hvitmalt ytterdør i tre fra 2002.
Slette innerdører i tre fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Det er utført enkel funksjonsprøving av ett tilfeldig utvalg av vindu og dører.

Kjøkkenvindu og ytterdør er i god bruksmessig stand.

TG 2

1 etasje
Vindu og innerdører i 1 etasje fra byggeår.

Vinduer fra byggeår med 2-lags glass fremstår med normal slitasje for alder.
Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.
Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise.
Noen av innerdørene klemmer i karmen og har behov for justering.

TG2 er gitt pga slitasje og alder på vinduer og innerdører som kniper i karmen.

Årsak / Konsekvens:
Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av det som regnes som normal brukstid for malte trevinduer.
Innerdører klemmer i dørkarmen.

Anbefalt tiltak:
For å forbedre tettefunksjonen til vinduene fra byggeår bør gummipakningene i vinduene byttes.
Justering av innerdører som kniper i dørkarmen.

TG 3

Kjeller
Ved kontroll av kjellervindu ble det registrert punkterte glass, fuktskader i vinduskarmer og flere av vinduene var vanskelige å åpne TG: 3.

Innerdører klemmer i dørkarm og har behov for justering TG: 2

Årsak / Konsekvens:
Punkterte glass.
Fuktskader i vinduskarmer.

Anbefalt tiltak:
Bytte av defekte kjellervindu.
Overflatebehandling av øvrige vindu.

Estimert kostnad:
25 000,-

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Terrasse fra byggeår på hoved del med bjelkelag i tre som ligger ovenpå søylepunkter i tre og sementstein, malt/ beisede terrassebord på gulv.
Terrasse med samme type konstruksjon som er sammenkoblet med terrasse på hoved del, terrasser har blitt tilbygd i flere etapper etter byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Ved kontroll av terrassen utvendig ble det registrert noen skjevheter i framkant av bjelkelaget på terrassen med utgang fra stuen.
Dette skyldes mest sannsynlig at søylepunktene i tre som bjelkelaget ligger an på, har seget eller blitt presset ned i grunnen over tid.

Terrassegulvet er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Rekkverket oppfyller kravene til rekkverkshøyde som gjaldt ved byggeår. Etter dagens forskriftskrav må rekkverket forhøyes til 1 meter over ferdig gulv på de steder hvor spranget fra terrassegulvet til terreng er over 50 cm.

Basert på de registrerte forholdene gis TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Sig i søylepunkter i framkant på bjelkelag har ført til synlig nedbøyning av bjelkelaget på terrassen.
Terrassegulv har en del værslitasje og har behov for overflatebehandling.
Balkongrekkverk er for lavt i henhold til dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:
Ytterligere undersøkelser av fundamentering av søylepunkter i tre.
Skraping og maling/ beising av terrassegulv.
Øke høyden på balkongrekkverk til 1 meter over ferdig gulv.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Takkonstruksjonen er saltak med kaldtloft, sperrekonstruksjon i selvbærende W- takstoler, undertak i trepaneler fra byggeår.
Takkonstruksjon i samme konstruksjon på tilbygg fra 2002 som er sammenkoblet med taket på hoved del.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
På grunn av manglende gangbaner på kaldloft, ble kontrollen av begge kaldloft begrenset til inspeksjon fra takluker.

Ved kontroll på kaldloft ble det ikke registrert nedbøyninger i takkonstruksjonen.
Ingen synlige tegn til aktive lekkasjer i taktro eller rundt gjennomføringer i taket. (pipe o.l.)

Kaldloftet fremsto tørt og i god stand ved befaringen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Yttertekking på hovedhus er takshingel fra byggeår.
Yttertekking på garasje er sorte plater i metall, trolig fra byggeår.
Yttertekking på tilbygg er takshingel fra 2002.
Heldekkende pipebeslag I sort metall på skorstein.
Takstige opp til skorstein.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ved kontroll av tak og taktekking fra bakkenivå utvendig ble det ikke avdekket vesentlige skader på taktekkingen ved befaringen.

Taktekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid, restlevetiden er usikker.

Årsak / Konsekvens:
Yttertekkingen har passert mer enn halvparten av det som regnes som normal brukstid for asfaltshingen.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak utover normalt periodisk vedlikehold.
Fjerning av mosevekst.

TG 1

Utstyr på tak
Taket er kontrollert fra bakkenivå.
Det forutsettes at takstige er montert i henhold til monteringsanvisning og er i forskriftsmessig stand.

TG 2

Skorsteiner over tak

Taket er kontrollert fra bakkenivå.
Ved kontroll ble det ikke registrert nevneverdige forhold på pipebeslag TG: 1
Luftelyre på kjøkken har passert det som regnes som normal brukstid for luftelyrer i sink TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Alder på luftelyrer og ventilasjonshetter fra byggeår.

Anbefalt tiltak:
Luftelyrer og ventilasjonshetter fra byggeår bør holdes under oppsikt med tanke på lekkasjer.

Oppfordringer

For å forlenge levetiden på yttertekkingen bør mosevekst fjernes.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.
Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålebenk er 4 - 12 år.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålebenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Takrenner, nedløp og utvendige beslag i malt metall fra byggeår på hoved del.
Takrenner, nedløp og utvendige beslag fra 2002 på tilbygg.
Vindskier og dekkbord i malt tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Det var oppholdsvær ved befaringen og takrenner og taknedløp er kontrollert fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert synlig tegn på lekkasjer i takrenner og taknedløp ved befaringen.
Takrenner, taknedløp og utvendige vurderes til å være i god bruksmessig stand og fremstår med normal værslitasje hensyntatt alder TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Takrenner, nedløp og utvendige beslag har passert det som regnes som normal brukstid.

Anbefalt tiltak:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for deformasjoner og lekkasjer.
Normalt periodisk vedlikehold.

Oppfordringer
Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres minst en gang i året.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålebenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Delvis innredet kjeller med tilkomst via trapp fra hovedplan og inngangsdør fra garasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Støpt dekke mot grunn på størsteparten av kjelleren.
Grus/ jordgulv på en bod.
Tilfaregulv i tre med lakkerte gulvbord i gang/ trappegang.

Ved utført fuktsøk med fuktindikator av gulvet på tilfeldig valgte steder i kjelleren, ble det registrert noe høye fuktindikasjoner på fuktsøkte steder i kjelleren. Årsaken til de forhøyede fuktindikasjonene skyldes mest sannsynlig at det mangler dampsperre mellom grunnen og det støpte dekket i kjelleren. Støpte kjellergulv uten dampsperre var en vanlig konstruksjonsmetode på 70 tallet.

De forhøyede fuktindikasjonene anses ikke å være unormalt høye, vurdert ut fra den mest sannsynlig brukte byggemetoden TG: 2

Årsak / Konsekvens:
Ved fuktsøk utført med fuktindikator ble det registrert noe høye fuktindikasjoner på målte steder i kjeller.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som øker gulvets fuktmotstand inne i kjelleren.

TG 2

Overflater - Vegger

Noen veggoverflater i pusset mur og leca.
Noen utforede vegger med lakkerte trepanel.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på tilfeldig valgte og tilgjengelige muroverflater hvor det ble registrert noe høye fuktindikasjoner på målte steder. Årsaken til de forhøyede fuktindikasjonene skyldes mest sannsynlig manglende fuktsikring av grunnmur utvendig.
Ved kontroll av grunnmur utvendig ble det registrert synlig fuktsikring på noen av grunnmursveggene, men ikke alle.

Manglende fuktsikring av grunnmuren utvendig kan føre til fuktvandring igjennom murverket i muren TG: 2.

Ved kontroll av utforede vegger i kjeller er det utført hulltaking i konstruksjonen og det registreres bruk av dampsperre på mur og isopor som isolasjon.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen med bruk av dampsperre/ plast er å anse som en risikokonstruksjon med fare for kondensering/ magasinering av fukt inne i veggen med påfølgende fare for fukt og råteskader TG: 2

Årsak / Konsekvens:

Registrerte forhøyede fuktindikasjoner i murverket på målte steder.
Det er brukt dampsperre i konstruksjonen på de utforede veggene.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandling som øker murveggenes fuktmotstand inne i kjelleren.
Ytterligere undersøkelser av utforede vegger i kjeller.

TG 1

Overflater - Himling

Himlinger har malt lakkert panel.

Himlingene fremsto i god bruksmessig stand med normal aldersslitasje.

Oppfordringer

Produkter for å øke fuktmotstand på murverk i kjeller:

Mapestop/Mapestop Cream (kjemisk barriere mot kapillær stigende fukt):
https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mapestop
https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mapestop-cream

Mape-Antique: (avfuktende/offerpuss):
Grunning: https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mape-antique-rinzaffo
Grovpuss: https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mape-antique-mc
Grunning: https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mape-antique-fc-civile

Gulvbehandling vannbasert epoxy:
https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mapecoat-i-62-w

Gulvbehandling epoxy:
https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mapeprimer-m
https://www.mapei.com/no/no/produkter-og-systemlosninger/produktliste/produktdetaljer/mapecoat-i

Oppfordringer

Ved innredning av rom under terreng anbefales SINTEF fagboken "Lag rom i kjelleren" for å få fuktsikre løsninger.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.
Eldre bad fra byggeår.

Gulvbelegg på gulv.
Baderomspanel på vegger.
Takess plater i himling.
Plast sluk.
Synlige vannrør i metall/ kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjon i himling.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Badegulv med gulvbelegg og oppbrett på vegg som er klemt i sluk.
Fall til sluk er målt til 2 cm, (3,8 cm topp sluk), målt fra dør.
Det ble ikke registrert synlige tegn til råte, sopp eller andre biologiske skadegjørere.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 2 på erfaringsmessig fuktutsatte steder, uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner på de målte stedene. Ved kontroll ble det registrert at en treplate, som har fungert som understell for vaskemaskinen, er festet med skruer som perforerer gulvbelegget. Dette fører til at membransjiktet i rommet er utett. TG: 3.

Vannsøl direkte på gulv bør unngås.

Årsak / Konsekvens:
Membran/ gulvbelegg på bad er utett.

Anbefalt tiltak:
Nytt gulvbelegg.

Estimert kostnad:
15 000,-

TG 2

Overflater - Vegger
Eldre blåmønstrede baderomsplater.
Hvite hjørnelister i plast.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter MMS 2 på erfaringsmessig fuktutsatte steder, uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner på de målte stedene.
Det ble registrert at underkanten på baderomsplatene ikke er forseglet med silikon eller tilsvarende.
Ingen synlige tegn til svertesopp i mur eller silikonfuger.

Veggene fremstår i normal bruksmessig stand hensyntatt alder.

Årsak / Konsekvens:
Manglende forsegling i underkant av baderomsplater.
Baderomsplatene har passert normal brukstid for baderomsplater fra 70 tallet.

Anbefalt tiltak:
Ingen strakstiltak er nødvendig, men en oppgradering av veggoverflatene er påregnelig.

TG 1

Overflater - Himling
Takessplater i himling.
Ingen nevneverdige forhold ble registrert.

Himlingen fremstår i god bruksmessig stand.

TG 1

Avløp og vannrør
Synlige vannrør i fleksislanger i metall.
Synlige avløpsrør i plast.

Det ble ikke registrert synlig tegn til lekkasjer på vann og avløpsanlegget.
De synlige delene av vann og avløpsanlegget vurderes til å fungere som tiltenkt.

TG 1

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon via luftelyre i taket og vindu.

Det ble ikke registrert synlige tegn til mangelfull ventilasjon på badet med dagens bruk.
Ved en bruksendring som fører til større fuktbelastning i rommet bør det monteres mekanisk avtrekk i rommet.
Luftelyre i tak bør være åpen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
INNREDNING:
Overskap med profilert front og hylle.
Servantskap med profilerte fronter.
Heldekkende hvit servant.
Veggmontert speil over servant.
Veggmontert lys over speil.
Dusjkabinett fra 2024.

UTSTYR:
Ettgreps blandebatteri på servant og dusj.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er utført enkel funkjonsprøving av servant, dusj og toalett og det tilkoblede utstyret fungerte tilfredsstillende.
Ingen synlige tegn til lekkasjer i vann eller avløpsrør i servantskap.
Ingen registrerte skader i innredningen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er foretatt fuktsøk i tilstøtende konstruksjon til badet uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner.
Tilstøtende konstruksjon var tørr ved befaringen.

Oppfordringer
Sluk og vannlåser bør rengjøres hver 3 måned.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Bilder





Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Toalett fra byggeår.
(rommet har ikke våtromskonstruksjon, og er heller ikke vurdert som ett våtrom).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvbelegg på gulv.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 2 på erfaringsmessig fuktutsatte steder, uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner på de målte stedene.

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggoverflater har malte plater.

Veggoverflater fremstår i god bruksmessig stand med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling
Takess plater i himling.

Himlingen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

TG 1

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon via luftelyre i himling.

Det ble ikke registrert synlige tegn til mangelfull ventilering av rommet.
Ved en bruksendring som øker bruken av toalettet bør mekanisk avtrekk ettermonteres.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Veggmontert servant med ettgreps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 2 på erfaringsmessig fuktutsatte steder, uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner på de målte stedene.
Det er utført enkel funkjonsprøving av servant, dusj og toalett og det tilkoblede utstyret fungerte tilfredsstillende.
Ingen synlige tegn til lekkasjer i vann eller avløpsrør.

Toalettet fremstår i god bruksmessig stand med normal bruksslitasje.

Oppfordringer
Sluker og vannlåser bør rengjøres hver 3 måned.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Innvendige overflater

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv
Ved kontroll ble det registrert en del blærer i gulvbelegget på soverom.
Gulvbelegg på stue har en støtskade ved pipe.

Vurdert ut i fra registrerte forhold på soverom og stue gis TG: 2

Årsak / Konsekvens:
Støtskade og blærer i gulvbelegg.

Anbefalt tiltak:
Utbedring av gulvbelegg er påregnelig over tid

TG 1

Vegger/ himlinger
Veggoverflater og himlinger fremstår i god bruksmessig stand med normal bruksslitasje.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Kjøkkenet opplyses av eiers representant å være fra byggeår.
I følge opplysninger gitt av eiers representant er det utbedret en vannlekkasje på kjøkkenet i løpet av de siste 10 år.
Rørleggerarbeidet etter vannlekkasjen er utført av Mjøen VVS AS.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvoverflate på kjøkken er mønstret gulvbelegg..

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 2 på erfaringsmessig fuktbelastede områder på kjøkkenet, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktindikasjoner på målte steder.

Gulvet fremstår i god bruksmessig stand med normal aldersslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggoverflater har malt glassfiberstrie med noe brystningspanel.

Veggoverflatene fremstår i god bruksmessig stand hensyntatt alder.

TG 1

Overflater - Himling
Takessplater i himling.

Himlingen er i god bruksmessig stand.

TG 1

Avløp og vannrør
Synlige vannrør er fleksislanger i metall og kobber.
Synlige avløpsrør i plast.

Ved enkel funksjonsprøving av servant på kjøkkenet, ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer i de synlige delene av vann og avløpsanlegget.

De synlige delene av vann og avløpsanlegget vurderes til å fungere som tiltenkt.

Vær oppmerksom på at avløp fra kjøkkenvasken er utett slik det fremstår i dag. Før man begynner å bruke kjøkkenvasken bør oppvaskmaskin være tilkoblet, eller så må man tette tilkoblingspunkter til oppvaskmaskin i avløpssystemet fra kjøkkenvasken.

TG 1

Avtrekk
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Det er utført enkel funksjonsprøving av ventilatoren.
Ventilatoren fungerte tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
INNREDNING:
Underskap med profilerte fronter i tre.
Overskap med profilerte plater i tre.
Benkeplate i laminat.
Fliser i mellom benkeplate og overskap.
Benkebeslag i stål med to kummer.
Ettgreps blandebatteri.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

HVITEVARER:
Frittstående kjøleskap
Frittstående komfyr
Benkemontert mikrobølgeovn.

Innredningen vurderes til å være i god bruksmessig stand med normal bruksslitasje.

Levetider

Antatt normal levetid for blandeventil er 10 - 25 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år.
Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10 - 25 år.
Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.
Gulv mot grunn og etasjeskiller er fra byggeår på hoveddel og 2002 i tilbygg.

Støpt dekke i kjeller.
Tilfarergulv i deler av kjelleren.
Jordgulv på en bod i kjeller.
Bjelkelag i mellom kjeller og første etasje.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Det ble utført enkel måling av etasjeskille på to steder på hovedplanet, hvor det ikke ble registrert unormale helningsavvik på etasjeskillet.
Helningsavvik på 2 meter er målt til 10 mm på stue.
Helningsavvik på soverom er målt til 10 mm på hele rommets bredde.

Etasjeskillet vurderes til å være i god bruksmessig stand hensyntatt alder.
(Det er ikke foretatt avviksmålinger av veggene)

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeår.
Trapperom og trapp er en delvis lukket konstruksjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Ved kontroll ble det registrert håndløper uten spiler på en side i trappeløpet, noe som holdt forskriftskravet ved etableringstidspunktet.
Håndløper på en side i trappeløp er ett avvik i henhold til dagens forskriftskrav TG: 2

Årsak / Konsekvens:
Håndløper mangler spiler for å stenge åpning i mellom trappevange og håndløper.
Kun håndløper på en side i trappeløp.

Anbefalt tiltak:
Stenge/ redusere åpning mellom håndløper og trappevange for å hindre fall mulighet for små barn.
Ettermontere håndrekke på en side i trappeløpet.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pusset elementpipe fra byggeår.
Ildsted på stue.

Vurdering / Avvik

TG IU

Ildsteder
Vedovn på stue.
Ildstedet står på brannsikkert materiale.
Avstand til brennbart materiale er målt til 45 cm
Gnistfanger foran dør er målt til 45 cm

Ildstedet ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pusset elementpipe fra byggeår.
Feieluke er lokalisert i kjeller.
Ved kontroll av skorsteinen/ pipe er det sett etter synlige riss og sprekker i pipeløpet.
Ingen sprekker eller riss ble registrert.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

Oppfordringer
For tilstandsvurdering på ildsted og pipe bør det lokale brann og feievesen kontaktes.

Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Opprinnelig VVS installasjon er fra byggeår.
Utbedring av vannskade på kjøkken utført av Mjøen VVS AS.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Normal brukstid for vannledninger i kobber kan påvirkes av faktorer som romklima, vannkvalitet og lignende forhold.
VVS-installasjoner fra 70-tallet har ofte en levetid på 30 til 50 år.

Tilstandsgraden settes med tanke på den opprinnelige VVS installasjonens oppnådde alder 48 år TG: 2.
(Hovedstoppekran for vann ble ikke lokalisert og funksjonsprøvd ved befaringen)

Årsak / Konsekvens:
Opprinnelig VVS installasjon har nesten oppnådd det som regnes for normal brukstid.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.
For å avdekke tilstand på vannrør anbefales det at det utføres rørkontroll på vannledningene.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Normal brukstid for avløpsrør i plast fra denne perioden kan påvirkes av faktorer som plasttype, vedlikehold, bruksfrekvens og lignende forhold.
VVS-installasjoner fra 70-tallet har ofte en levetid på 30 til 50 år.

Tilstandsgraden settes med tanke på den opprinnelige VVS installasjonens oppnådde alder 48 år TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Opprinnelig VVS installasjon har nesten oppnådd det som regnes for normal brukstid.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
For å avdekke tilstand på avløpsrørene anbefales det at det utføres en rørkontroll på avløpsanlegget.

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
Rommet har støpt dekke med sluk.

BEREDER:
Merke: CTC.
Volum: 194 liter.
Produsert: 15/ 10.

Ikke synlige tegn til lekkasje i vannrørene som er tilkoblet berederen.
Det ble ikke registrert korrosjon i el- tilkoblingen på berederen.

Berederen vurderes til å være i god bruksmessig stand.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon via luftelyrer i himlinger, veggventiler og vindu.

Ventilasjonen av boligen vurderes til å fungere, men ved en bruksendring som øker belastningen/ bruksfrekvensen på kjøkken, toalett og våtrom anbefales det at det ettermonteres mekanisk avtrekk i disse rommene.

TG IU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe fra med ukjent alder.

Varmesentralen forutsettes montert i henhold til forskriftskrav og monteringsanvisningen for varmepumpe type og modell
Det er ikke gitt opplysninger om når siste service ble utført.

Varmepumpe ble ikke funksjonsprøvd på befaringsdagen og er heller ikke vurdert.

Oppfordringer
Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt.
Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden.
Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.
Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.

Levetider

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen eies av en avdød person, og derfor er det ikke mulig å innhente opplysninger fra eier.

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakyndiges interne kvalitetssikring.
Enkel vurdering av el- anlegg, basert på opplysninger gitt til takstingeniøren av eier eller eiers representant.

Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.

Opprinnelig el installasjon fra byggeår.
Montert nytt sikringsskap med automatsikringer (ukjent år)
Sikringsskap med automatsikringer.
Kursfortegnelse i dør på sikringsskap.
Samsvarserklæring fra installatør mangler i dør.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1977	Opprinnelig installasjon
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Ja i følge opplysninger gitt av eiers representant.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Bytte av sikringsskap og sikringer. Trolig gjort i 2008
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2008	Fremvist sjekkliste fra Elvis AS fra 2008
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2008	Fremvist sjekkliste fra Elvis AS fra 2008
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Opplysninger gitt av eiers representant.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Opplysninger gitt av eiers representant.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ikke relevant
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

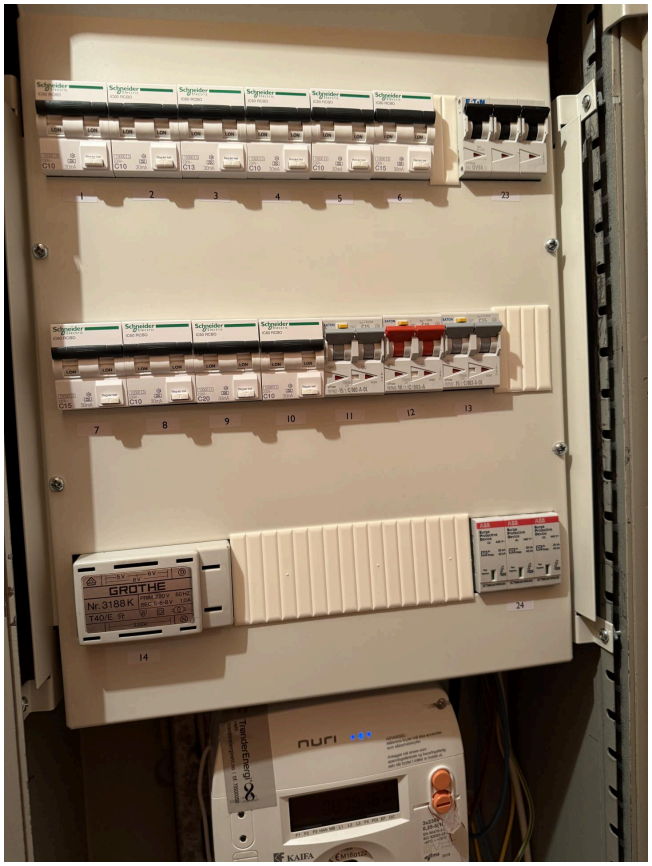
TG 2

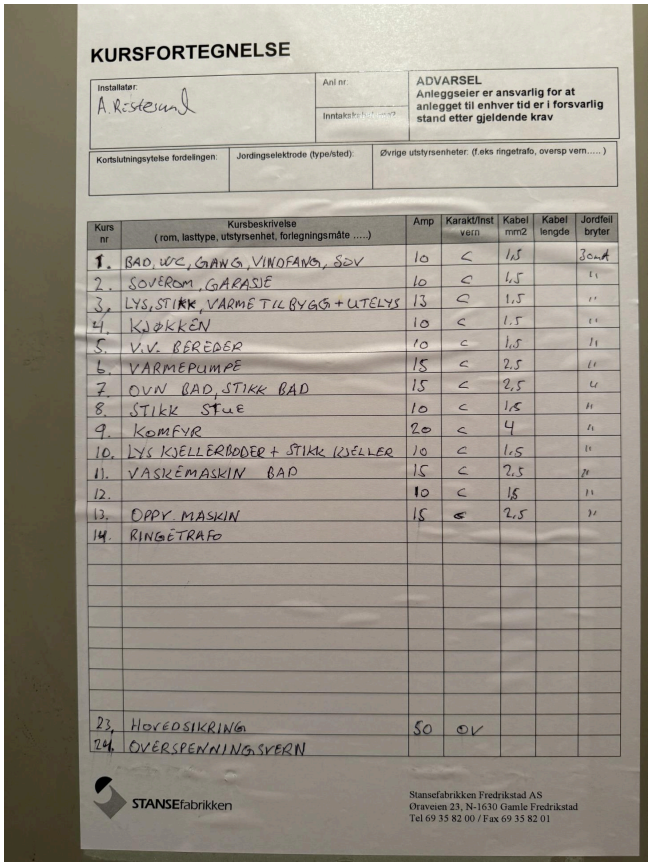
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier, egne observasjoner og fremvist dokumentasjon ved befaring.
Tilstandsgraden er vurdert ut i fra manglende fremvist dokumentasjon på anlegget.

Årsak / Konsekvens:
Vurdert ut i fra fremlagt dokumentasjon og alder på den opprinnelige el-installasjonen anbefales det at det utføres en kontroll av anlegget.

Anbefalt tiltak:
El- takst utført av sertifisert El- takstmann.
Undertegnende takstingeniør kan være behjelpelig med å skaffe/ komme i kontakt
med en sertifisert El- takstmann.

Bilder





KURSFORTEGNELSE

Installatør: A. Ristesund

ADVARSEL
Anleggseier er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav

Kortslutningsytelse fordelingen: | Jordingselektrode (type/sted): | Øvrige utstyrsenheter: (f.eks ringetrafo, oversp vern.....)

Kurs nr	Kursbeskrivelse (rom, lasttype, utstyrsenhet, forlegningsmåte .....)	Amp	Karakt/Inst vern	Kabel mm2	Kabel lengde	Jordfeil bryter
1.	BAD, WC, GANG, VINDFANG, SØV	10	C	1,5		30mA
2.	SOVEROM, GARASJE	10	C	1,5		"
3.	LYS, STIKK, VARME TIL BYGG + UTELYS	13	C	1,5		"
4.	KJØKKEN	10	C	1,5		"
5.	V.V. BEREDER	10	C	1,5		"
6.	VARMEPUMPE	15	C	2,5		"
7.	OVN BAD, STIKK BAD	15	C	2,5		"
8.	STIKK STUE	10	C	1,5		"
9.	KOMFYR	20	C	4		"
10.	LYS KJELLERBODER + STIKK KJELLER	10	C	1,5		"
11.	VASKEMASKIN BAD	15	C	2,5		"
12.		10	C	1,5		"
13.	OPPV. MASKIN	15	C	2,5		"
14.	RINGETRAFO					
23.	HOVEDSIKRING	50	OV			
24.	OVERSPENNINGSVERN					

STANSEfabrikken

Stansefabrikken Fredrikstad AS
Oraveien 23, N-1630 Gamle Fredrikstad
Tel 69 35 82 00 / Fax 69 35 82 01

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Vinduer fra rom for varig opphold i kjeller er ikke store nok.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Nermoan 46, 7334 Storås

Det opplyses at rom for varig opphold i kjeller ikke oppfyller kravene til dagslysflate på minimum 2 % pr rom eller minimum 10% av bruksareal.
For at vindu skal oppfylle krav til rømningsvei må vinduet ha en bredde på minst 0,50 meter og en høyde på minst 0,60 meter. I tillegg skal summen av bredde og høyde være minst 1,50 meter

Signatur

Signatur

Trondheim - 03.09.2025
Sted - Dato

JON ERIK HEMSING

Egenerklæring

Nermoan 46, 7334 STORÅS

08 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nermoan 46	Nermoan 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1977

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Storstein, Gøran

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mjøen VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje på kjøkken ca 2023. Utbedret av Mjøen VVS AS.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2003

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd tilbygg, nytt inngangsparti og soverom.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95308099

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Storstein, Gøran	**2025-09-08**

Identification

bankID Storstein, Gøran

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Storstein, Gøran	08/09-2025 14:11:37	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 559, Bruksnummer 69 i 5059 ORKLAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.08.2025 kl. 10.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.08.2025 kl. 10.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/851-1/64 06.02.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
JONLI MARY WENCHE
FØDT: 15.02.1954

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/4770-2/64 03.09.1976

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

GRUNNDATA

1975/1144-1/64 06.03.1975

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5059 GNR: 559 BNR: 51

2018/74418-1/200 01.01.2018 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1636 GNR: 159 BNR: 69

2020/1841937-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 5023 GNR: 159 BNR: 69

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
5059	**559**	**69**	**0**	**0**

Adresse: Nermoan 46
Eier: Jonli Mary Wenche
Referanse: Nermoan 46, 7334 STORÅS #308690
Ordrenummer: 8699933

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	3 615,63	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)
903,90

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nermoan 46, 7334 STORÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 024,08 kr
Feiing	279,00 kr
Sum	**11 303,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløp Fastledd bolig og fritid	15%	1 stk	4083.88	1/1	0 %	4 083,88 kr
Avløp Forbruk bolig over 150 m2	15%	250 m3	26.59	1/1	0 %	6 647,00 kr
Bolig - Feiing hvert 8. år	0%	1 stk	99.00	1/1	0 %	99,00 kr
Bolig - Tilsyn hvert 8. år	0%	1 stk	195.00	1/1	0 %	195,00 kr
					Sum	**11 024,88 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Orkland kommune
Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 20.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nermoan 46, 7334 STORÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 209 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1636_2015004
Navn	Storås øst for Fv.701

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/1410/20150004_Bestemmelser_Vedtatt_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 209 m^2 **Formål** Boligbebyggelse

Utskriftsdato: 20.08.2025

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72 46 30 00

Opplysninger om pågående planarbeid

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkdal kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nermoan 46, 7334 STORÅS								

Plantype	**Ja**	**Nei**
Rullering av kommuneplan eller kommunedelplan	☐	☒
Pågående arbeid med områdeplan eller detaljert reguleringsplan	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nermoan 46, 7334 STORÅS								

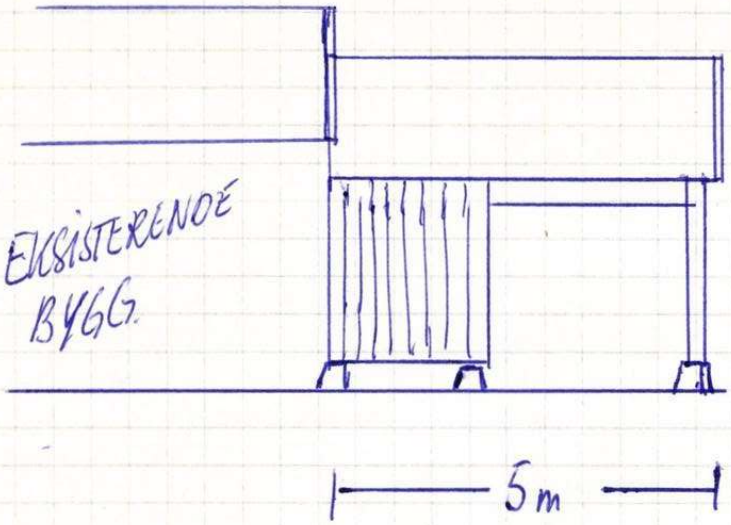
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

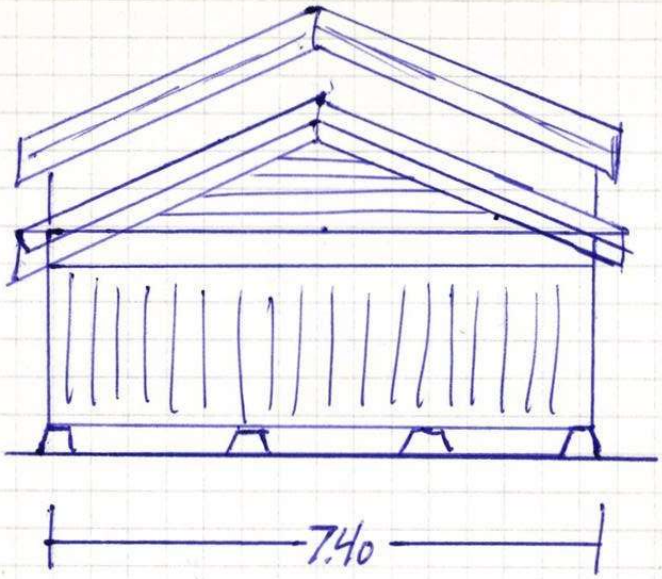
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

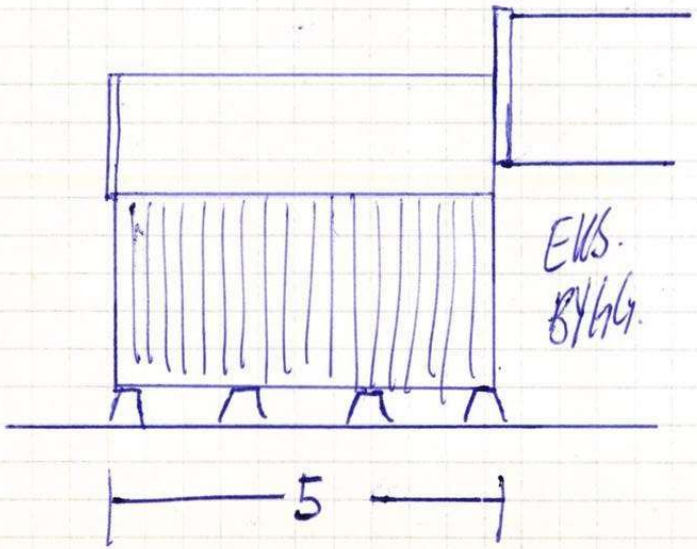
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

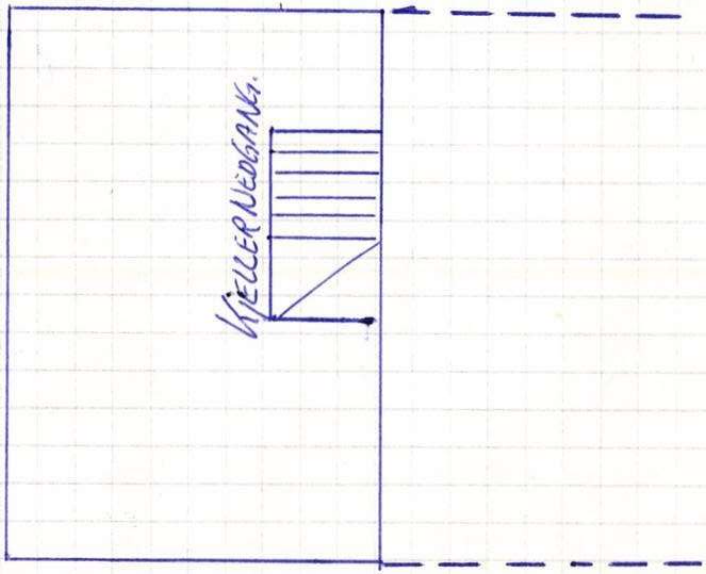
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



MELDAL BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK NR. 204/80 m.fl.h.







Orkland kommune
Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 20.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	113224758	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	183938401	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nermoan 46, 7334 STORÅS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etasje	Kombinert ildsted	Jøtul AS	Jøtul Kf 2000
Kjeller	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.11.2021	Tilsyn	15.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at røykvarslere i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Informasjon for bruksenhetId 113224758

BruksenhetId	113224764	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	183938401	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nermoan 46, 7334 STORÅS

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113224764.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 6	Beregnet areal	1209.7
Etablert dato	06.03.1975	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	559/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	559/69
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.10.2009 27.10.2009	Lagt inn eksisterende grense		559/1, 559/51, 559/67, 559/69
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.10.2009 27.10.2009	Lagt inn eksisterende grenser		559/1, 559/1/14, 559/38, 559/45, 559/69, 559/70, 559/71
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	26.10.2009 26.10.2009			1636-Mnrmangler, 559/1, 559/64, 559/65, 559/66, 559/67, 559/68, 559/69, 559/70, 559/71
Skylddeling Skylddeling	06.03.1975			559/51, 559/69

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6996335.48	530360.18		Ja	1209.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JONLI MARY WENCHE F150254*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Nermoan 46

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7334 STORÅS	Kirkesogn	09060401 Meldal
Grunnkrets	605 Fossen	Tettsted	6612 Storås
Valgkrets	7 Storås		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	183938401		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	183938401	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.01.2005

1: Bygning 183938401: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.04.2008
Endre bygningsdata	28.05.2021	28.05.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nermoan 46	H0101	559/69	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 183938401-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.08.2001	08.06.2001

Tatt i bruk	31.01.2005	31.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nermoan 46	-	559/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

MELDAL KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
J.nr. 347/77

KOPI

INNFLYTTINGSATTEST

Herr Geir Ove Storstein, ~~Meldal~~ Storås gis herved innflyttingstillatelse til bolighus på eiendommen tomt nr.6, g.nr.159, b.nr.69, Brubakken boligfelt.

Ved befaring den 30/3-77, fant man flg. mangler:

1. Behandling av en del listverk og dørstokker gjenstår.
2. Maling av takluke, og maling/beising utv. av huset v/inngangsparti og stolper på terrasse utenfor stue.
3. Terskel til bod og WC gir ikke tilstrekkelig lufttilførsel. Det bør freses ut åpning under dørbladet evt. bores hull nederst på dørbladet.
4. Kjellertrapp mangler.
5. I kjeller var kun vegger mot vaskerom montert, og murvegger i vaskerom pusset. Ingen andre puss eller innredningsarbeider er utført i kjeller.
6. Oljerør fra tank til oljefyr må festes skikkelig i himling i kjeller.
7. Bærestolper for takutstikk må forankres skikkelig til fundament.
8. Trapp foran hovedinngang var bare midlertidig oppsatt og må utskiftes.
9. En del utv. planeringsarbeider gjenstår.

Alle arbeider må være utført innen 1.oktober 1977.

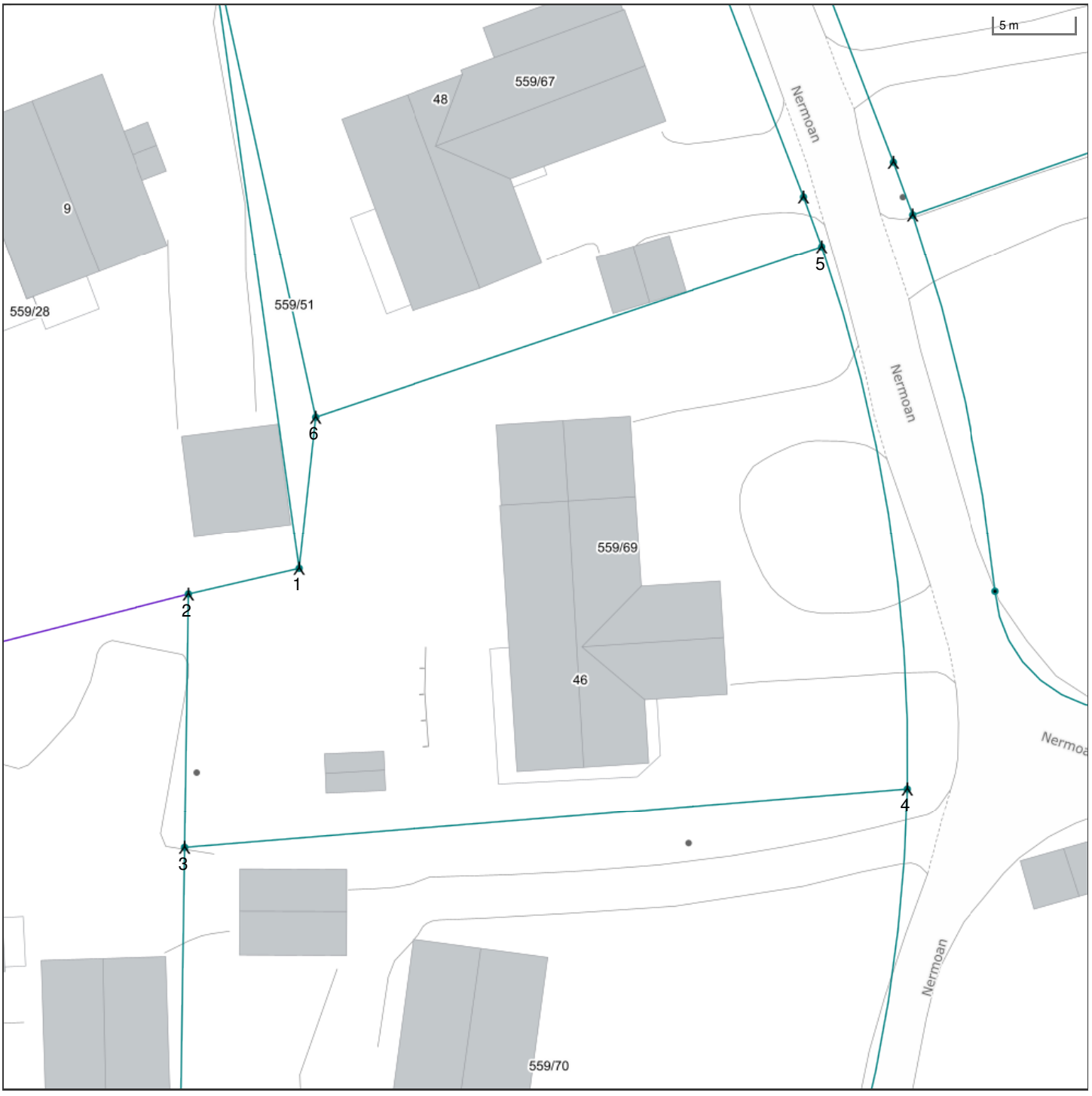
7390 Meldal, den 31.mars 1977

Eilert Halvorsen
bygn.sjef

Kaj Remen
ass.ing.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Eiendomskart for eiendom 5059 - 559/69//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

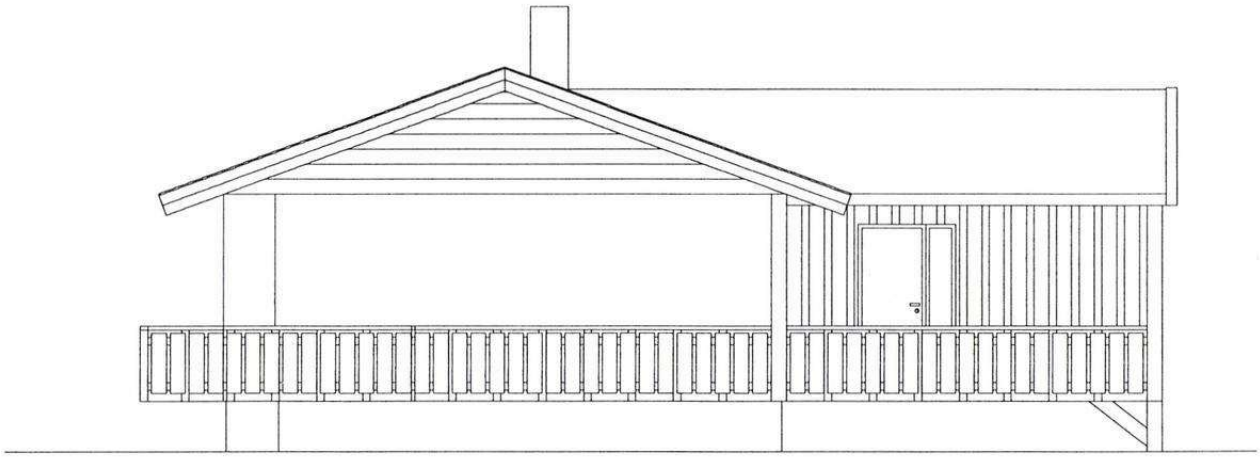
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

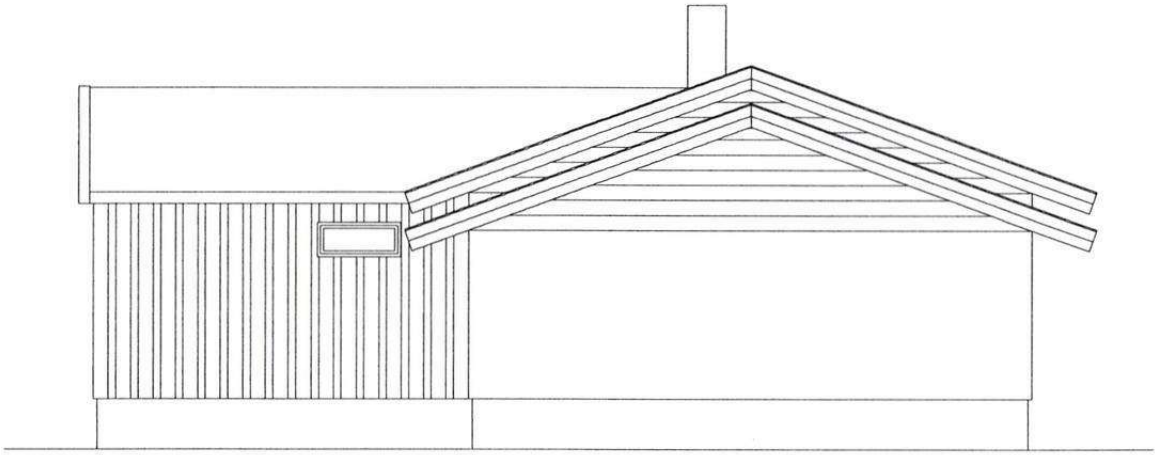
Areal	1 209,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6996335,48	**Øst**	530360,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6996338,75	530353,89	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,46	
2	6996337,09	530347,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,07	
3	6996321,32	530346,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,77	
4	6996325,4	530391,87	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	45,12	
5	6996359,04	530386,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,29	97,23
6	6996348,16	530354,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,23	



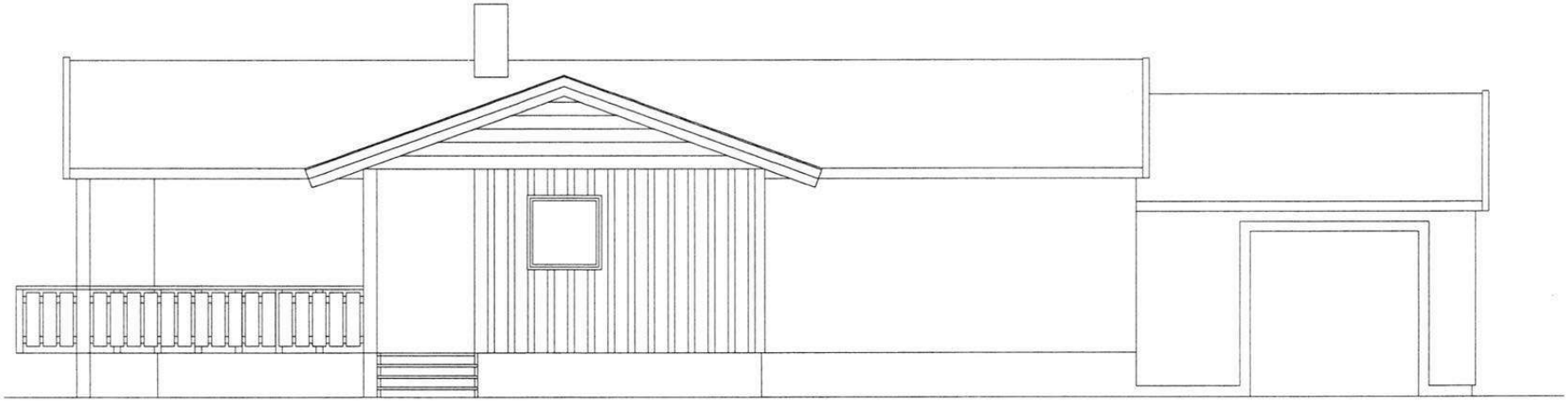
01/01092-001 Vedl. 3

TILTAKSHAVER Geir Ove Storstein 7334 Storås	DATO 09.05.01	MÅL 1:100	TEGNINGEN GJELDER Tilbygg enebolig 7334 Storås Fasade syd
	SIGN	KONTR	
	UNDERLAG	SAK	
	REV INDEX / FAG / TEGN NR	G/B/F NR 159/69	KOMMUNE Meldal



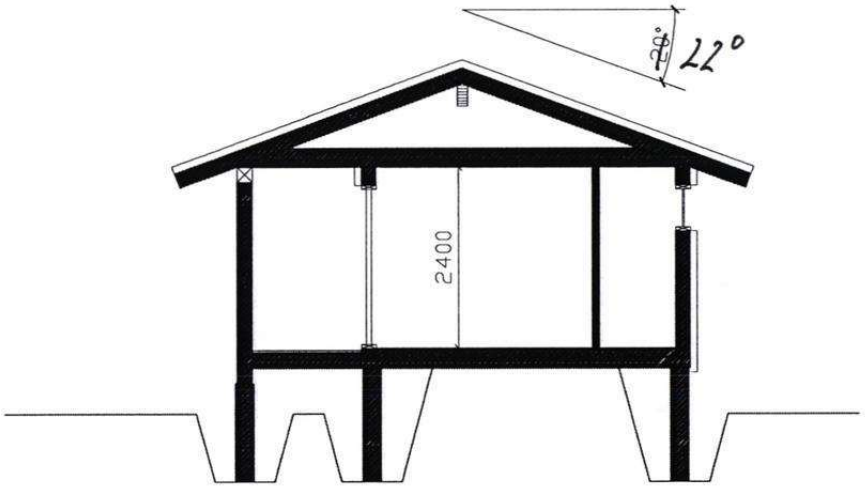
01/01092-001
Vedl. 6

TILTAKSHAVER	DATO	MÅL	TEGNINGEN GJELDER
Geir Ove Storstein 7334 Storås	09.05.01	1:100	Tilbygg enebolig 7334 Storås
	SIGN	KONTR	
	UNDERLAG	SAK	Fasade nord
	REV.INDEX / FAG / TEGN NR	GNR/BNR/FNR	KOMMUNE
		159/69	Meldal



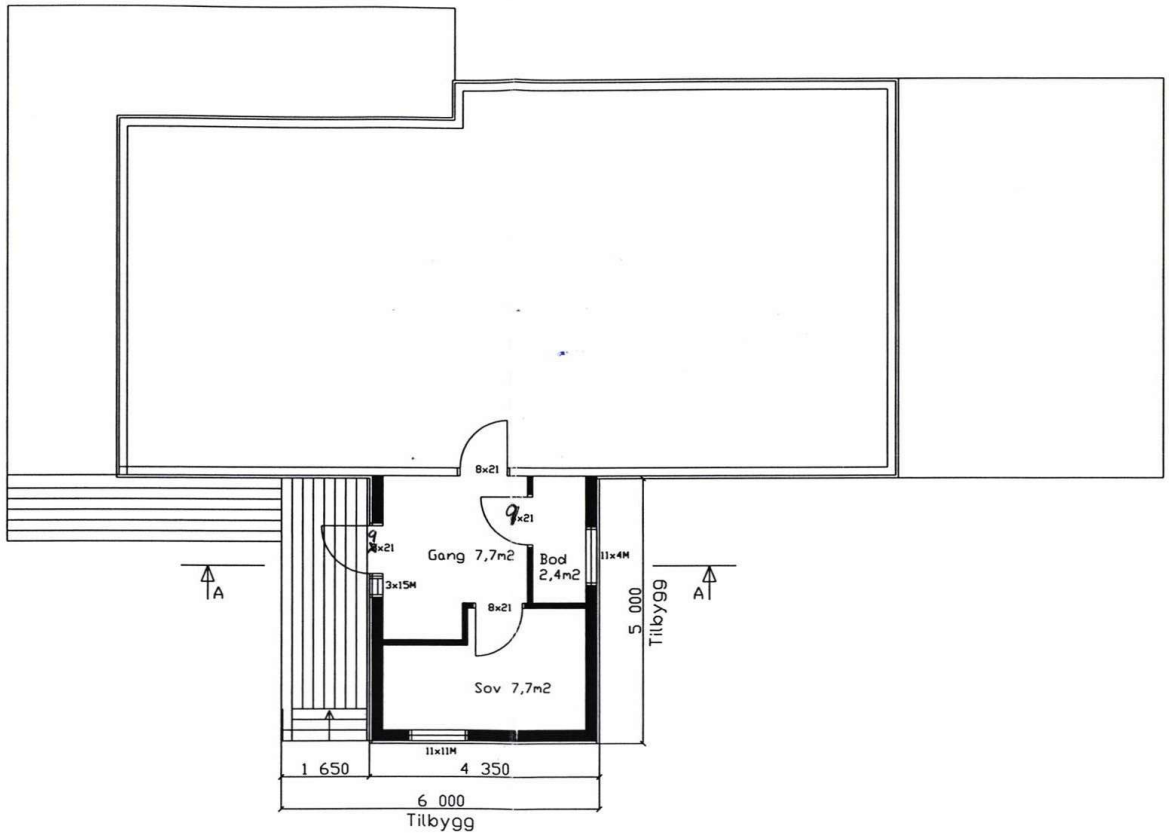
01/01092-001 Vedl. 4

TILTAKSHAVER Geir Ove Storstein 7334 Storås	DATO 09.05.01	MÅL 1:100	TEGNINGEN GJELDER Tilbygg enebolig 7334 Storås Fasade øst	
	SIGN:	KONTR		
	UNDERLAG	SAK		
	REV INDEX / FAG	TEGN NR	G/B/F.NR: 159/69	KOMMUNE Meldal



01/01092-001
Vedl. 3

TILTAKSHAVER Geir Ove Storstein 7334 Storås	DATO 09.05.01	MÅL 1:100	TEGNINGEN GJELDER Tilbygg enebolig 7334 Storås Snitt A-A	
	SIGN GB	KONTR		
	UNDERLAG	SAK		
	REV INDEX / FAG / TEGN NR		GNR/BNR 159/69	KOMMUNE Meldal

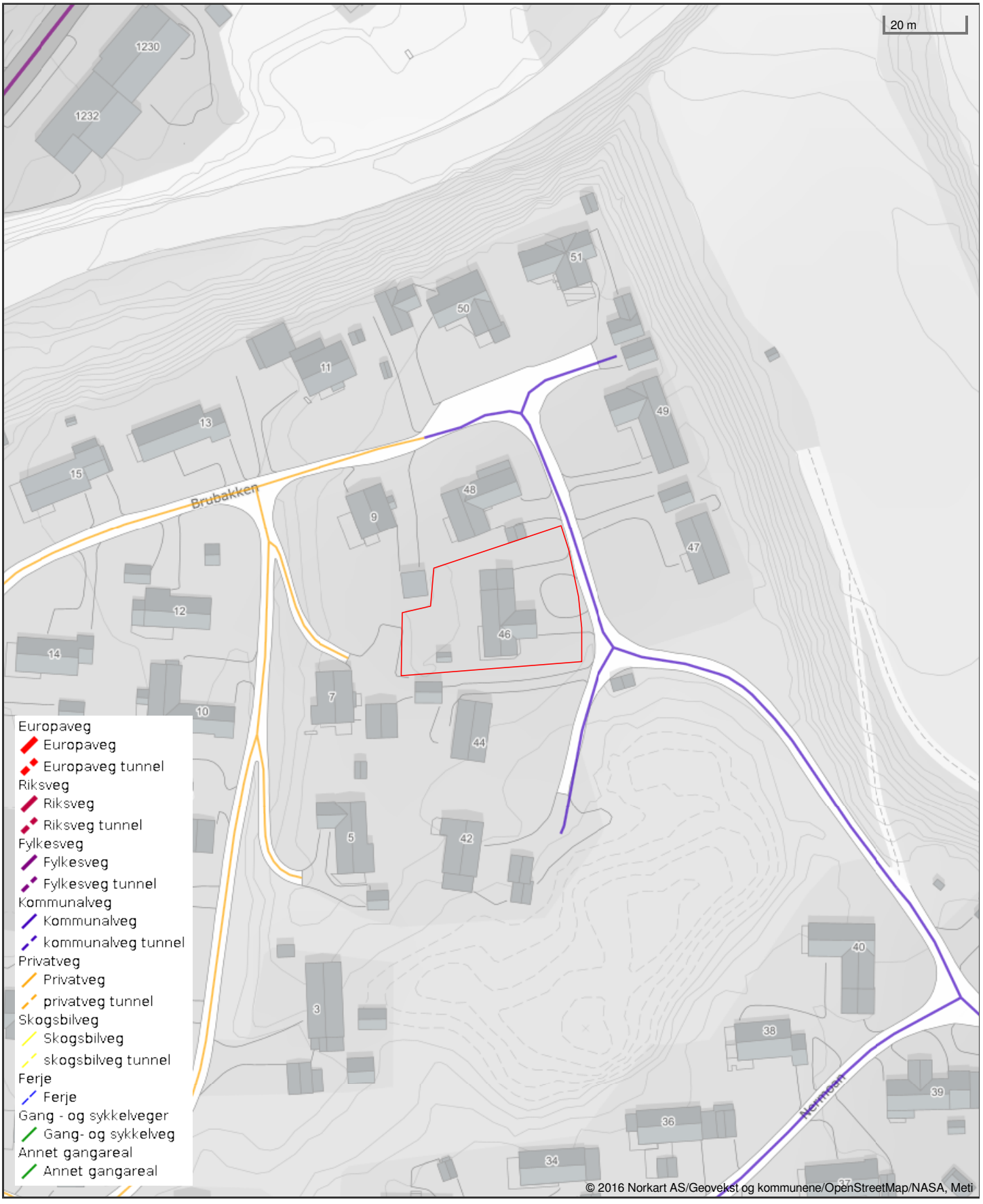


01/01092-001 Vedl. 2

TILTAKSHAVER Geir Ove Storstein 7334 Storås	DATO 09.05.01	MÅL 1:100	TEGNINGEN GJELDER Tilbygg enebolig 7334 Storås Plan
	SIGN.	KONTR.	
	UNDERLAG	SAK	
	REV.INDEX / FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR. 159/69
			KOMMUNE Meldal

Utskriftsdato: 20.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 559/69//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Meldal kommune

REGULERINGSPLAN FOR STORÅS ØST FOR FV.701

PLANBESTEMMELSER

RETTSLIG BINDENDE BESTEMMELSER UTARBEIDET

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-7



Plannavn	Storås øst for Fv. 701
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	1636 20150004
Planstatus	Vedtatt
Dato	24.11.2016

1 Planområdet

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Grønnstruktur.

3 Bebyggelse og anlegg – Fellesbestemmelser

3.1 Bebyggelse skal utformes slik at stedet fremstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

3.2 Bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser og etter øvrige bestemmelser om avstander i plan- og bygningsloven.

3.3 Alle boenheter langs FV701 skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA). Støyforholdene er dokumentert i vedlagte støykart.

4 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse B1

4.1 På tomtene tillates oppføring av ene- eller tomannsbolig. Mønehøyde inntil 8 meter.

4.2 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 40 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

4.3 Garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m2. Rafthøyde skal være inntil 3,0m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbelgarasje, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

5 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse B2 – B4

5.1 På hver av områdene B2 og B3 kreves minst 2 boenheter. Hvert av områdene kan deles i flere tomter.

5.2 På tomtene tillates oppføring av boligbygg med mønehøyde inntil 9 meter.

5.3 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 40 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

5.4 Garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m2 per boenhet. Rafthøyde skal være inntil 3,0 m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbelgarasje, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

6 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse

6.1 På området tillates oppføring av boligbygg med mønehøyde inntil 9 meter.

6.2 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 40 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

6.3 Garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m2 per boenhet. Rafthøyde skal være inntil 3,0m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbel- eller fellesgarasje, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

7 Bebyggelse og anlegg - Lekeplass

7.1 Opparbeiding, drift og vedlikehold av lekeplassene må organiseres og gjennomføres av brukerne.

7.2 Større tilretteleggingstiltak skal forelegges kommunen for godkjenning før gjennomføring.

8 Bebyggelse og anlegg - Nærmiljøanlegg

8.1 Opparbeiding, drift og vedlikehold må organiseres og gjennomføres av brukerne.

8.2 Det tillates ikke bruk av motorisert kjøretøy.

8.3 Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk til lek og sport kan oppføres etter godkjenning av kommunen. Søknader om tiltak skal inneholde

redegjørelse og dokumentasjon av støyforhold etter retningslinjene i T-1442/12, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

9 Bebyggelse og anlegg – Barnehage

9.1 Areal foran innganger samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer

9.2 Utearealer skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

9.3 Bebyggelse kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter.

9.4 Det må være avsatt tilstrekkelig areal for utendørs lek.

10 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål K1

10.1 Området tillates benyttet til forretning, tjenesteyting og næringsbebyggelse (kontor, bensinstasjon, lager, bevertning). Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.

10.2 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter.

10.3 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

10.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

10.5 Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan for området. Kommunen kan gjøre unntak fra dette kravet for mindre gravearbeid i de deler av arealet der det ikke er grunn til å mistenke forurensning i grunnen.

10.6 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 70 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

10.7 Plankartets viste avkjørsler fra kommunal og privat veg er retningsgivende. Avkjørsel skal være mot samme veg som plankartet viser. Eksisterende avkjørsel til fylkesveg er vist med siktlinjer. Etablering av ny, eller utvidet bruk av avkjørsel mot fylkesveg tillates ikke.

11 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål K2

11.1 Området tillates benyttet til forretning, tjenesteyting, næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning) og bolig. Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.

11.2 Etablering av boenheter i på gateplan er ikke tillatt. Boenheter tillates i det nåværende byggets øverste etasje.

11.3 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter.

11.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m2 egnet lek/ uteoppholdsareal per boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

11.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for

behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

11.6 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 70 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

11.7 Garasjer/uthus kan føres opp med rafthøyde inntil 3,0m og mønehøyde inntil 6,0 m, og de skal tilpasses hovedbygget når det gjelder materialvalg, form og farge. Garasje for bolig kan ha BYA inntil 50 m2 per boenhet.

11.8 Plankartets viste avkjørsel fra kommunal veg er retningsgivende. Avkjørsel skal være mot samme veg som plankartet viser. Etablering av avkjørsel mot fylkesveg tillates ikke.

12 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål K3

12.1 Den eksisterende bygningens øverste etasje benyttes til barnehage. Sokkeletasje med uteareal på østsiden tillates benyttet til forretning, kontor eller tjenesteyting.

12.2 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter.

12.3 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

12.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

12.5 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 70 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

13 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål med krav om detaljregulering S1

13.1 Området tillates benyttet til forretning, tjenesteyting, næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning) og bolig. Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.

13.2 Bygning kan oppføres med mønehøyde inntil 10 meter.

13.3 Før området kan bebygges skal det utarbeides en detaljreguleringsplan. Planen skal redegjøre for avkjørsel og adkomst til området fra kommunal vei. Avkjørsel direkte fra fylkesvei tillates ikke.

13.4 Sammen med detaljreguleringsplan eller byggesøknad skal det sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m2 egnet lek/ uteoppholdsareal per boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

13.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge detaljreguleringsplan eller søknad om igangsetting av større byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere versjoner), og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012, tabell 4 og 5, eller senere versjoner), legges til grunn.

13.6 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 70 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.

13.7 Garasjer/uthus kan føres opp med rafthøyde inntil 3,0m og mønehøyde inntil 6,0 m, og de skal tilpasses hovedbygget når det gjelder materialvalg, form og farge. Garasje for bolig kan ha BYA inntil 50 m2 per boenhet.

14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Veg

14.1 Formålet omfatter veggrunn for kommunale (o_veg) og private (veg) veger.

14.2 Vegformålet omfatter både kjøreveg og annet vegareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg

15.1 Formålet omfatter kjøreveg for fylkesveger (o_kjøreveg).

16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn – tekniske anlegg

16.1 Formålet omfatter grøntarealer langs fylkesveg og vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang og sykkelveg og fortau

17.1 Formålet omfatter areal for gang/sykkelveg eller fortau.

18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangveg

18.1 Formålet omfatter veger og stier stengt for biltrafikk. Eksisterende avkjørsler fra boligeiendommer er tillatt.

19 Grønnstruktur - Grønnstruktur

19.1 Tiltak for friluftsaktiviteter og lek kan tillates. Tiltak som hindrer felles bruk av området tillates ikke.

20 Grønnstruktur - Park

20.1 Området skal gis en åpen, parkmessig utforming.

20.2 Tiltak for felles opphold og lek kan tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk av området tillates ikke.

21 Frisiktlinje

21.1 Innenfor sikttrekantene skal det ikke eksistere sikthinder høyere enn 0,5 meter

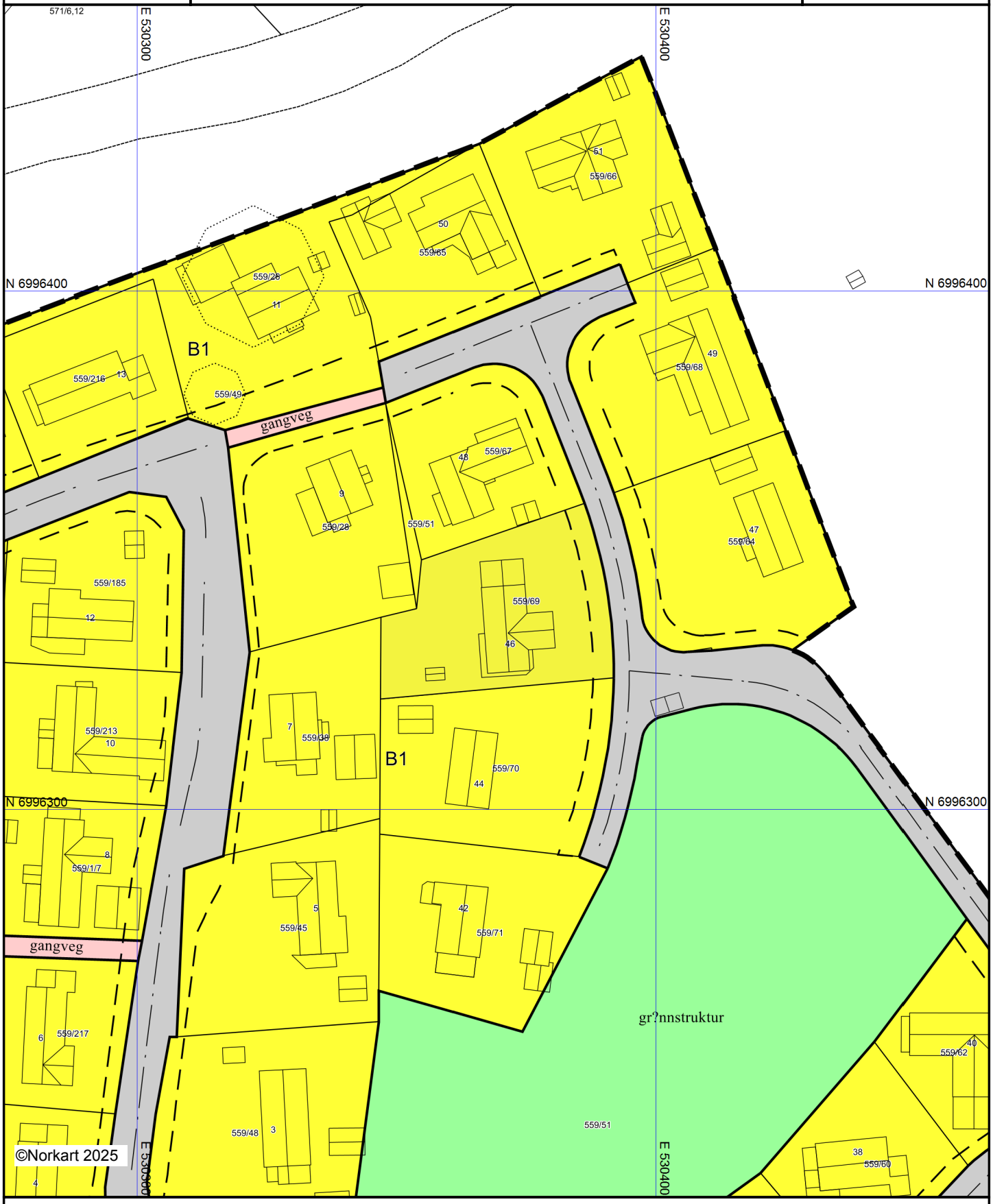
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 559/69
Adresse: Nermoan 46
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

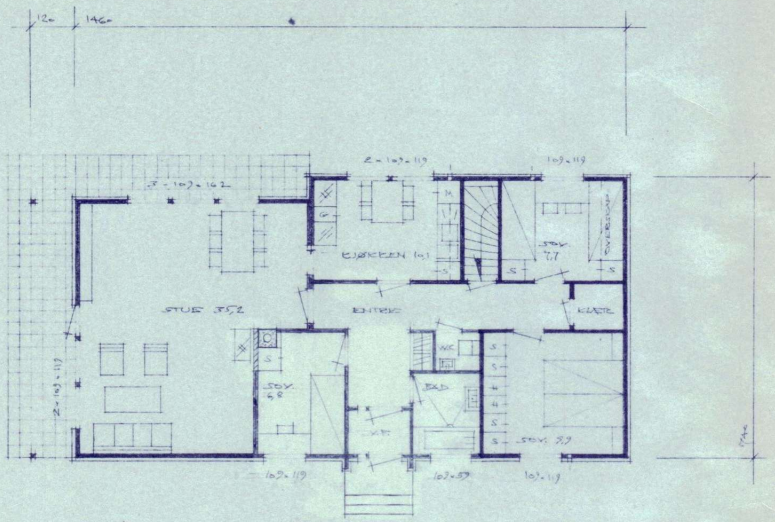
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

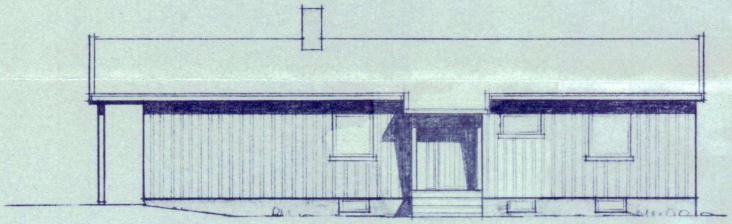
Reguleringsplan PBL 2008

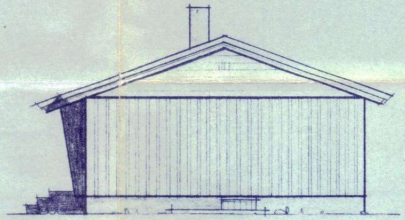
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur

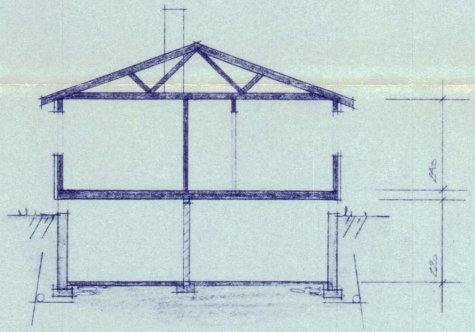
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

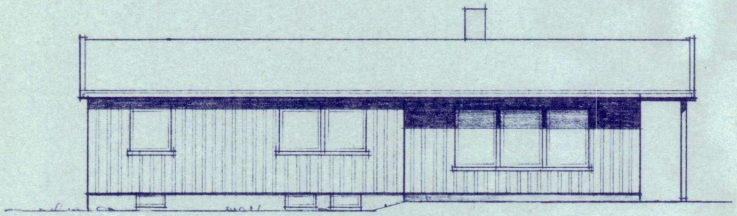
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

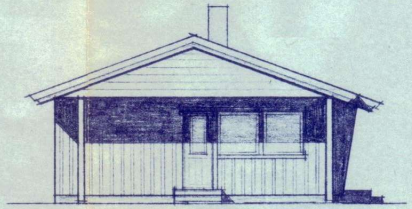












MELDAL BYGNINGSRAD
101/76

Tegningen kan ikke benyttes uten entreprenørens tillatelse.

TYPE B-02+

BEBYGD AREAL: 117,0 M²
LEIEAREAL : 94,7 M²

FASADER, SNITT OG PLANER

Målestokk 1:100	Tegn.	6/10-76
	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:

STORÅSHUS.

BESKRIVELSE AV TØMMER- OG SNEKKERARBEIDE.

STANDARD A

Bygningsdel	Materialer og utførelse
Grunnmurisolasjon	Grunnmurpapp, 12,5 cm leveres i ruller. Over denne legges en remse laftevatt.
Svill	Svillen leveres ferdig kappet og montert. Boltes, ev. spikres fast til grunnmuren.
Golvbjelkelag over utgravd kjeller	Golvbjelkelaget dimensjoneres etter NBI's tabeller og leveres ferdig kappet. Underkledning av 5/8" tg rupanel evt. 5/8" tgv. geifus, ett lag forhudningspapp under bjelkene, som isolasjon innlegges 10 cm bjelkelagsfilt. Lnags yttervegger skal en stripe på ca. 50 cm fylles helt med filt. Over bjelkelag: 22 mm sponplate som limes til bjelkelag, med limte plateskjøter. Spikres iflg. leggeanvisning.
Over blindkjeller	Stubbgulv leveres kappet. Som isolasjon benyttes 15 cm bjelkelagsfilt. Forøvrig samme utførelse som ved utgravd kjeller.
Over sokkeletg.	Som himling benyttes 12 mm faset sponplate 60 x 120 cm lagt på 5/4" x 2" nedforingslekter. Forøvrig samme utførelse som ved utgravd kjeller.
Lydisolert etasjeskiller	13 mm gipsplate lagt på 5/4" x 2" nedforingslekter samt forh.papp spikret til 2" x 5" sekundærbjelker som legges mellom golvbjelkene, men ca. 3 cm lavere enn disse. Under golvbjelkene, men over sekundærbjelkene legges 2 cm sydd steinullmatte. Over dette 10 cm golvfilt. Forøvrig som ved utgravd kjeller.
Yttervegger	Ytterveggene utføres som lette elementer, og monteres på byggeplass uten isolasjon. folie og plater innvendig.
	Vegg utenfra og inn: 7/8" x 6" tømmermannspanel, 1/2" x 1" utlekting, 1 lag forhudningspapp, 12 mm asfaltimpregnert porøsplate, 10 cm mineralull, 4" dim bindingsverk, plastfolie og 12 mm sponplate. "Superfine" kvalitet. For sammenbinding av ytterveggselementer benyttes 5/4 x 6" dim. toppramme. Det tas forbehold om ev. overgang til 7/8" x 6" overligger og 3/4" x 4" underligger som tømmermannspanel. Dette vil ikke medføre økonomiske justeringer.

..2.

Takkonstruksjon	Sjølbærende takstoler c/c 60 cm med spotnail spikerplater.
Taktekking	Trobord 7/8" tg. 1 lag papp-shingel type S skifergrå farge, stiftet til tro. Alternativt kan tekkingen utføres som 2-lags papptekking med underlagspapp stiftet til tro samt et lag A- kval takpapp lagt i varm asfalt. "Flate" tak gis flg. utførelse: Trobord 7/8 tg. 1 lag underlagspapp stiftet til tro, 1 lag takpapp kval A. grå farge lagt i varm, flytende asfalt. I event. renner legges ett ekstra lag underlagspapp i flytende asfalt.
Himling	Himlingsbjelkene nedfores med 5/4" x 2" lekter i 60 cm c/c. Mellom himlingsbjelkene legges 15 cm himlingsfilt. Under legges plastfolie med klemte skjøter og 12 mm faset himlingsplate i format 60 x 120.
Innervegger	Utføres av 1½" x 3" dim bindingsverk, kledt på begge sider med 12 mm sponplate. "Superfine" kvalitet. Mot bad og vaskerom og kalde rom legges plastfolie samt 7 cm mineralull.
Ventiler	Soverom samt matskap i kjøkken ventileres med 4" x 6" ventiler i yttervegg. I kjøkken og vaskerom monteres 6" x 6" tallerkenventiler i himling. Friskluftinntak til bad, wc og vaskerom ordnes med luftespalte over terskel. Forøvrig er alle vinduer utstyrt med 1 stk. Ventolett spalteventil i overkarm.
Vinduer	Horisontalhengslet, vippevinduer type Tip-Tihgt i størrelse 109 x 119 cm. Topphengslede, utadslående vinduer i størrelse 109 x 59 cm. Faste karmer for innlisting av isolerglass i størelse 109 x 162 cm og 169 x 162 cm. Alle vinduer er utstyrt med 1 stk. Ventolett spalteventil i overkarm.
Dører	Ytterdører utføres i teak m/gran karm. Altandører, isolerte dører m/epagnolett beslag isolerglass monteres. Innerdører utføres i knivskåret finer. bibolo ferdig lakkert.
Listverk	Dør- og vindueslister, samt utforinger leveres av gran i løpende lengder. Linoleumslister i gran leveres, disse monteres av maleren.
Stift og lim	Leveres etter våre materiallister.
Kjøkken og garderobe-innredning	Leveres innvendig malt og utvendig grunnet. Vedr. antall og spesifikasjon vises til særskilt liste for hver enkelt type.
Glass	Som glass leveres og monteres 2- lags isolerglass i alle vinduer, hengslede og faste.
Altaner	Altan er normalt ikke med i standard leveranse. Hvor disse blir bestilt, leveres de etter flg. beskr.: Trykkimpregnerte bjelker, hvorpå der legges 1" x 4 trykkimpregnert tremmegolv med 1 cm spalte.

..3.

Gelender utføres av vekselvis 7/8" x 6" og 7/8" x 3" dim. horisontale bord lagt med ca. 5 cm spalte. På topp legges en plank m/skråhøvlet profil i trykk-impr. furu.
Eventuelle dragere og stolper leveres i uimpregnert virke. Festejern i fundamentene må være fast-beslag forøvrig leveres og monteres av oss.

Sokkeletasje

Dersom innredningsarbeidet i denne etasje utføres av oss, blir forutgående beskrivelse standard A lagt til grunn for utførelsen. I vår prisliste er dette arbeidet spesifisert med egen pris.

Følgende arbeider er inkludert:

- Frontvegg i trevirke m/vinduer og dører.

Innvendige skillevegger m/dører. Vegger i kjeller-avdelingen utføres av $1\frac{1}{2}$" x 3 dim. bindingsverk kledd på en side med 5/8" rupanel.

Levering og montering av vinduer i murvegg.

Levring og montering av hovedtrapp mellom etasjene, denne utføres som åpen trapp for belegg med eik på for- og bakkant trinn.

Skapinnredninger leveres og monteres.
Vedr. antall og spesifikasjon vises til særskilt liste for hver type.

Kjelleretasje

I standard leveranse er ikke medregnet noen leveranse til vanlig kjelleretasje.
Spesifisert anbud kan gies.
I de tilfelle at vaskerom er plassert i kjeller, leveres tørkeskap uten montering.

Orkland kommune

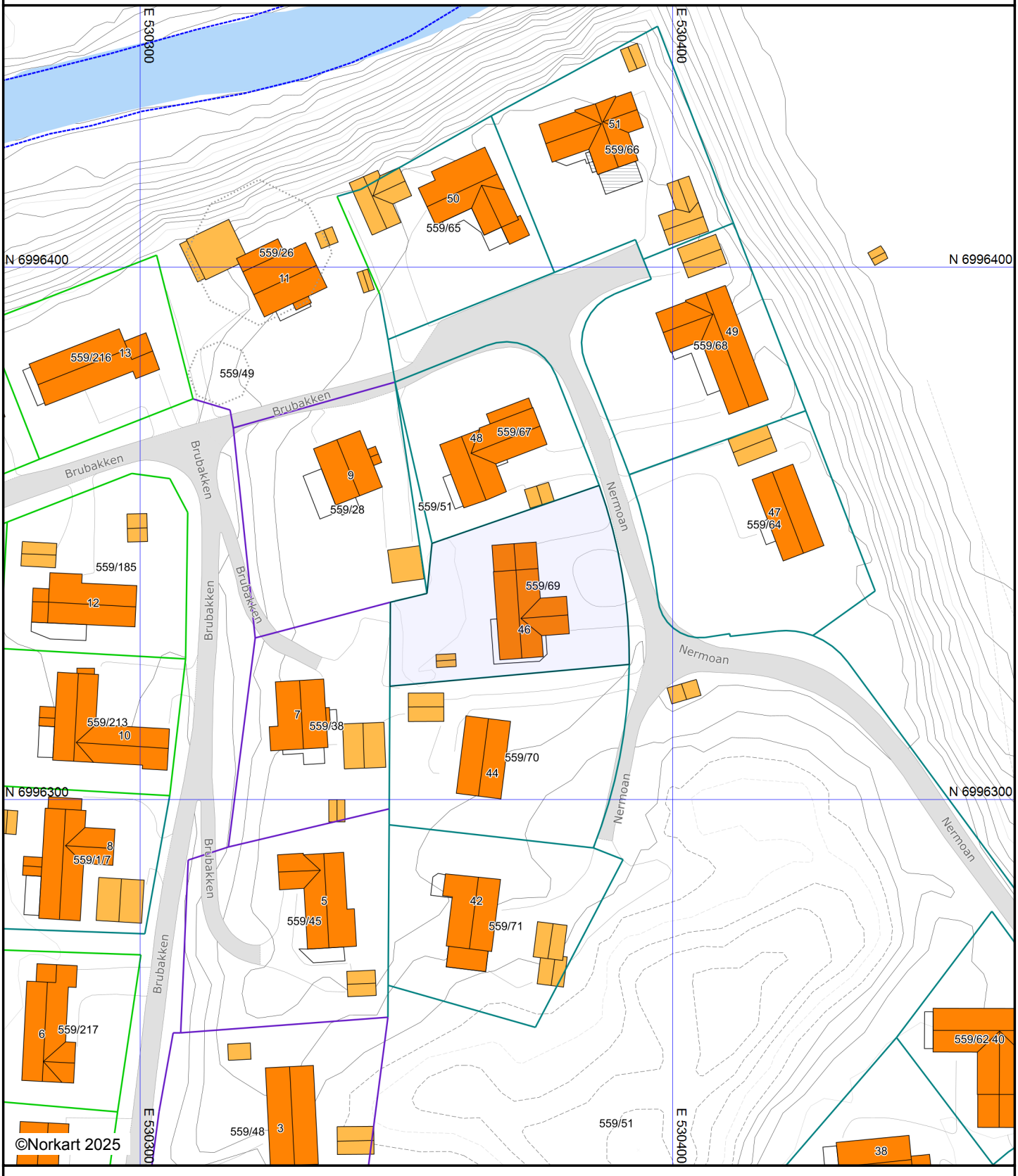
Grunnkart

Eiendom: 559/69
Adresse: Nermoan 46
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

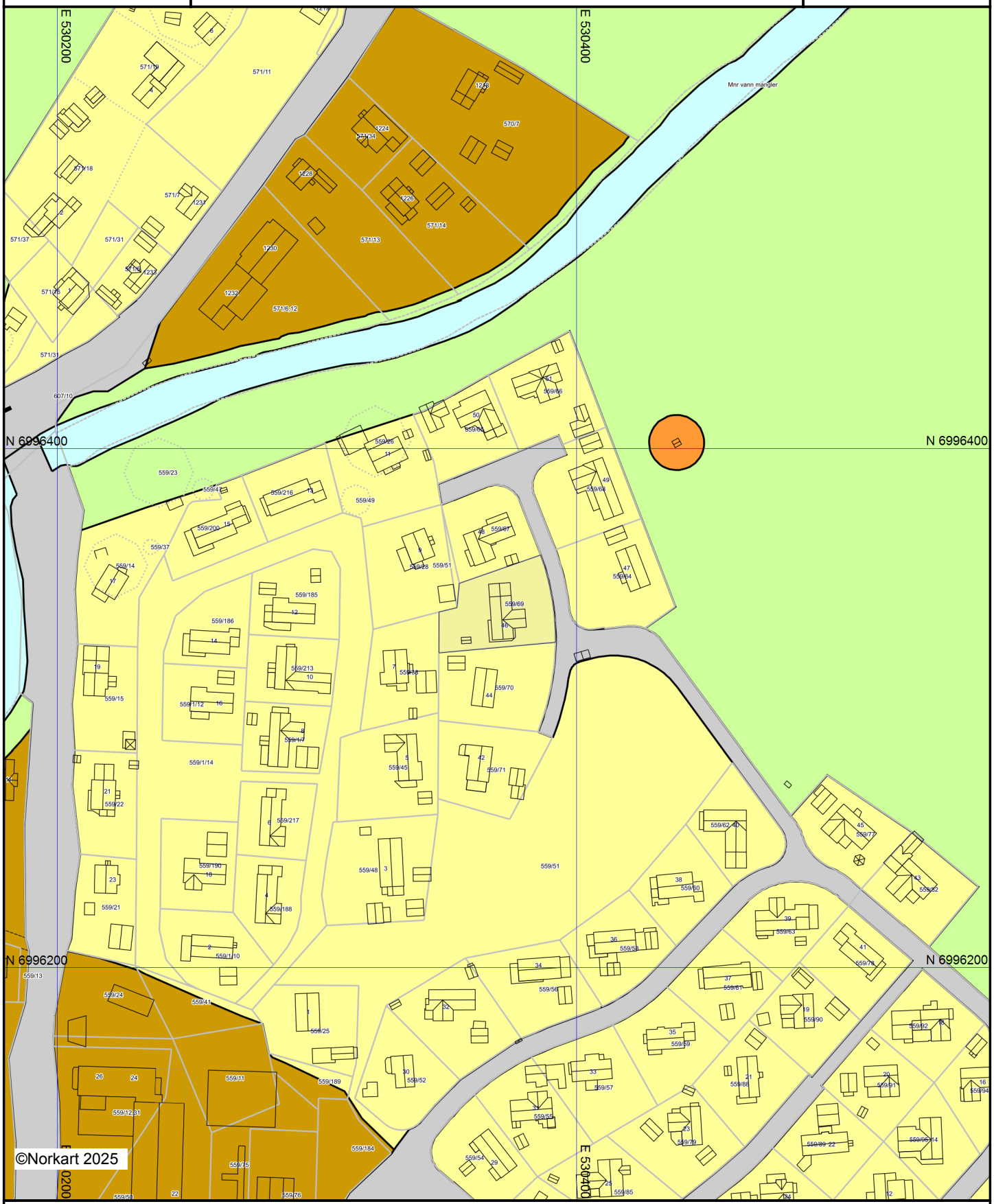
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 559/69
Adresse: Nermoan 46
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Boligbebyggelse - nåværende


Sentrumsformål - nåværende


Andre typer bebyggelse - nåværende

Veg - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål


Fjernveg - nåværende


Samleveg - nåværende

Orkland kommune

Ledningskart

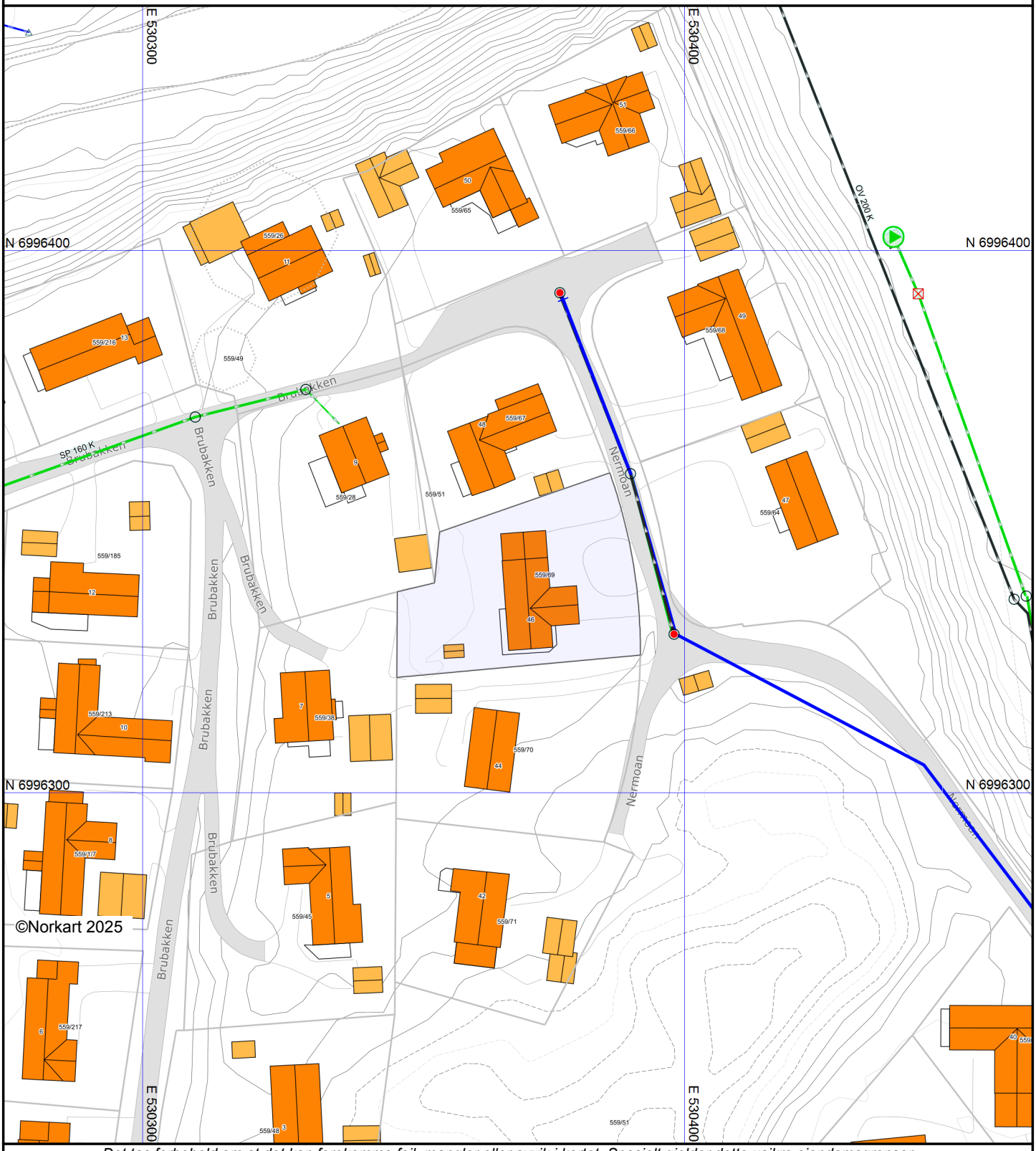
Eiendom: 559/69
Adresse: Nermoan 46
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

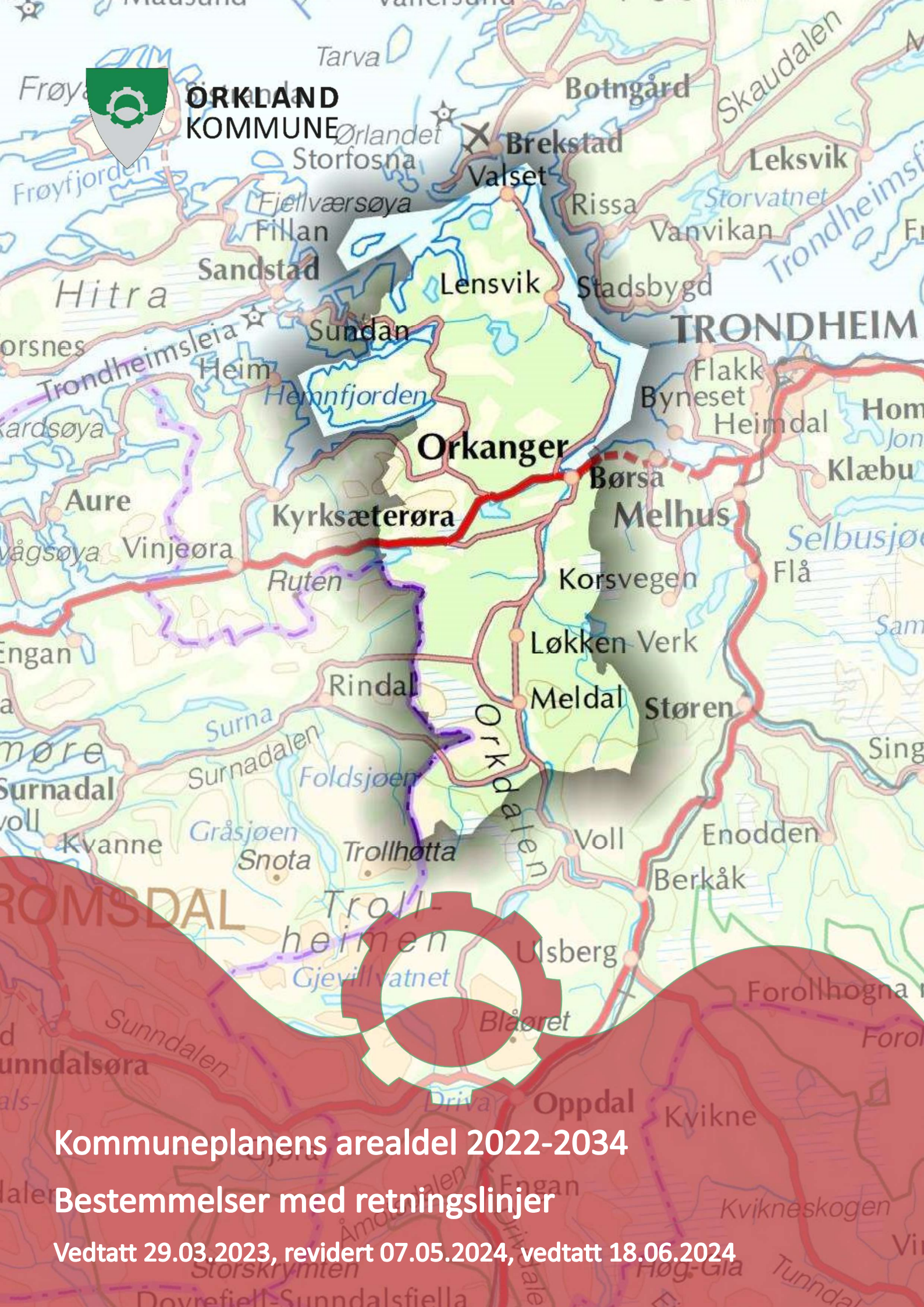
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 29.03.2023, revidert 07.05.2024, vedtatt 18.06.2024

Innhold

Innhold 2

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9) 6

1.1 Forholdet til eksisterende planer 6

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1) 6

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner 6

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) 7

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder 7

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål 7

1.2.3 Unntak fra plankrav 7

1.3 Forholdet til jordloven 7

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2) 7

1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3) 8

1.5.1 Vann og avløp 8

1.5.2 Veg 8

1.5.3 Gatelys 8

1.5.4 Overvannshåndtering 9

1.5.5 Avfallshåndtering 9

1.6 Generelle krav til reguleringsplaner 10

1.6.1 FNs bærekraftsmål 10

1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 10

1.6.3 Trafikkanalyse 10

1.6.4 Folkehelse 11

1.6.5 Sykkelsatsing 11

1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø 11

1.6.7 Rekkefølgekrav 11

1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6) 11

1.7 Byggegrenser 12

1.7.1 Gjeldende byggegrenser 12

1.7.2 Sjø og strandsone 12

1.7.3 Vann og vassdrag 12

1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg 12

1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen 13

1.7.6 Vann og avløpsledninger 13

1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag) 13

1.9 Funksjonskrav 13

1.9.1 Universell utforming 13

1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA) 13
1.9.3 Bokvalitet 17
1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering 17
1.9.5 Parkering 17
1.10 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6) 19
1.10.1 Støy 19
1.10.2 Klima- og energidokumentasjon 21
1.10.3 Fjernvarme og energiløsning 21
1.10.4 Lysforurensning 22
1.10.5 Grunnforurensning 22
1.10.6 Massehåndtering og matjord 22
1.10.7 Fremmede organismer 23
1.10.8 Karbonrike naturtyper 23
1.10.9 Snødeponi 24
1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker 24
1.10.11 Flomsoner langs Orkla 24
1.10.12 Flomveger 24
1.10.13 Havnivåstigning 24
1.10.14 Naust 25
1.10.15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7) 25
2 Bebyggelse og anlegg 25
2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1 25
2.1.1 Utnyttelsesgrad 25
2.1.2 Garasjer/uthus 26
2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse 26
2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål 26
2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1) 26
2.2.2 Ustjåren (B2) 27
2.2.3 Svorkmo (B3) 27
2.2.4 Haugaråa (B4) 27
2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5) 27
2.2.6 Sundlibakkan (B6) 27
2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7) 27
2.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1) 28
2.3.1 Vann og avløp 28
2.3.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse 28
2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen 31

2.4 Sentrumsformål 32
2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum 32
2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål 32
2.5 Kjøpesenter 34
2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2) 34
2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser 34
2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser 34
2.7 Råstoffutvinning 34
2.8 Næringsbebyggelse (N) 34
2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder 35
2.9 Idrettsanlegg 36
2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2) 36
2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse 36
2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet 37
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10) 38
3.1 Havn 38
4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10) 38
5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11) 38
5.1 LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 38
5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 38
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11) 42
6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 42
6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer 43
6.2.1 Etablerte brygger 43
6.2.2 Nye brygger 43
6.3 Akvakultur 43
6.4 Friluftsområde 43
Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av 43
området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv. 43
6.5 Havneområde i sjø 43
6.6 Småbåthavn 43
6.7 Drikkevann 44
7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6) 44
7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a) 44
7.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110) 44
7.1.2 Faresone høgspentlinjer 44

7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare 45
7.2 Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, 45
Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø 45
7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570): 45
7.2.2 Henssynssone landbruk (H510) 45
7.2.3 Hensynssone reindrift (H520) 45
Vedlegg 1 Definisjoner 45

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel Orkdal 2014-2026, vedtatt 29.10.2014, *planID 5059_1638_2014050*
- Kommunedelplan for næringsarealer Orkdal 2017-2029, vedtatt 25.10.2017, *planID 5059_1638_2017008*
- Kommuneplanens arealdel Meldal, vedtatt 20.06.2018, *planID 5059_1636_2017002*
- Kommuneplanens arealdel Snillfjord, vedtatt 27.09.2017 med mindre endring vedtatt 03.03.2021, *planID 5059_1613_2012004*
- Kommunedelplan Krokstadøra, vedtatt 30.06.2009, *planID 5059_1613_2001005*
- Kommuneplanens arealdel Agdenes vedtatt 20.03.2003, *planID 5059_1622_2003003*
- Kommunedelplan Lensvik, vedtatt 28.04.1998, *planID_5059_1622_1998001*
- Kommunedelplan Vassbygda vedtatt 23.06.2010, *planID_5059_1622_2008004*

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid med kommuneplanens arealdel. Ved motstrid skal sist vedtatte plan gå foran.

Følgende reguleringsplaner skal gjelde uavhengig av eventuell motstrid med kommune-planens arealdel:

- Bjørnli, *planID 5023_2018001*
- Grønøra 1, *planID 1638_2011002*
- Grønøra Næringspark gnr. 5 bnr. 345 med flere, *planID 1638_2014005*
- Områderegulering av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei, *planID 2020002*

Retningslinjer:

- *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
- *Det er ikke motstrid når den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som ikke nevnes i den andre arealplanen. Arealplanene vil da utfylle hverandre.*
- *Det er ikke motstrid når arealformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplan har samme hensikt. Kommuneplanens arealdel viser arealbruken på et mer overordnet nivå. Reguleringsplanen viser arealbruken mer detaljert, og skal fortsatt gjelde. For eksempel kan boligformål i kommuneplanens arealdel omfatte arealbruk som naturlig inngår i et boligområde som fellesarealer til lek og opphold, parkeringsplasser og interne veger. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.*
- *Mindre arealer som er regulert til naust, tekniske anlegg med mere fremgår ikke av kommuneplankartet. Dette regnes ikke som motstrid, og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak etter pbl § 1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, før området inngår i reguleringsplan.

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder

Ved økning med to eller flere bruksenheter skal det utarbeides ny reguleringsplan, eventuell reguleringsendring.



Retningslinjer:
Med vesentlig fortetting menes for eksempel endring fra enebolig til flerboligbygg på eksisterende tomt, fradeling av ny tomt fra eksisterende boligtomt som skal romme mer enn én boenhet.

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål

Der er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

1.2.3 Unntak fra plankrav

Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates uten ny plan der tiltaket er i tråd med arealdelen.

Søknad om mindre byggetiltak (jamfør SAK § 3-1) som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder og lignende tillates uten at det kreves reguleringsplan, forutsatt at det ikke etableres mer enn én ny bruksenhet eller utleieenhet.

Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.

1.3 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jamfør jordlovens § 2).

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)

1.5.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal vann- og avløpsanlegg gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, normer, standarder og regelverk. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av VA-planer.

1.5.1.1 Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen

Vann- og avløpsanlegg som kommunen skal ta over, skal være prosjektert og bygd i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

VA-rammeplan (overordnet VA-plan) skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun ett bygg med fire eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres.

Detaljert VA-plan kreves for alle større byggetiltak.

Tilkoblingstillatelse til vann- og avløpsanlegg inkludert løsninger for lokal håndtering av overvann skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

1.5.1.2 Spredt avløp

VA-planer for områder der det ikke finnes offentlig nett skal kartlegge aktuelle resipienter og vurdere hvilke miljøutfordringer som finnes. VA-planen skal også kartlegge og vurdere aktiviteter som kan føre til forurensning, brukerkonflikter eller skade.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal til enhver tid gjeldende retningslinjer for private avløpsanlegg i Orkland kommune legges til grunn.

1.5.1.3 Private VA-anlegg

For utbygging i områder hvor det er felles private vann og/eller avløpsanlegg, skal utbygger/ tiltakshaver innhente tillatelse fra anleggseier for tilkopling. Tilkoplingstillatelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og/eller avløpsanlegget må videre dokumentere at kvalitetskravene i henhold til drikkevannsforskriften og forurensnings-forskriften oppfylles.

1.5.2 Veg

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn. Alle avkjørsler skal anlegges i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

1.5.3 Gatelys

Ved etablering av gatelys langs veger stilles det krav om smart ledbelysning.

1.5.4 Overvannshåndtering

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

- Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag.
- Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.
- Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.
- Det skal legges på et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- Kobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad, og skal utføres i tråd med VA-normen.
- Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av planer for overvannshåndtering.

1.5.4.1 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering

I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan som er utarbeidet av fagperson. Reguleringsplan skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger.

1.5.4.2 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.



Retningslinjer:

- *Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Minst 30 prosent av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
- *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og by-miljøer, sikre vannveger og flomveger, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
- *Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.*

1.5.5 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes på egen eiendom og dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

Næringsavfall skal løses på egen eiendom og fortrinnsvis innomhus. Dette skal dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

1.6 Generelle krav til reguleringsplaner

1.6.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging, jamfør kommuneplanens samfunnsdel. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det vurderes/redegjøres hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Vurderingen tilpasses tiltakets størrelse.

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap, bidrar til tilhørighet og deltakelse og styrker fellesskapet. Tilrettelegging av arenaer som er viktige for inkludering skal prioriteres.

Orklandsamfunnet skal aktivt redusere klima- og naturendringene, og bidra til lavere utslipp i tråd med nasjonale og internasjonale føringer. Ved utbygging legges det vekt på å minimere inngrep, energibruk og klimagassutslipp.

Retningslinjer:

Momenter som bør vurderes ved tiltak og ved regulering:

a. *Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk*
b. *Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter*
c. *Områdets egnethet med tanke på:*
   - *Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)*
   - *Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding*
d. *Byggematerialer med lavest mulig CO_2-avtrykk*
e. *Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig*
f. *Planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner*
g. *Ev. miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*

1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhets-analyse gjennomføres for planområdet.

Retningslinjer:

- *Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analyser skal baseres på metode gitt i DSB´s veileder; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen*
  eller senere veiledere som erstatter denne.

1.6.3 Trafikkanalyse

Ved planlegging av tiltak som kan ha vesentlig innvirkning på trafikksikkerheten og /eller fremkommeligheten på overordnet vegnett må det utarbeides en trafikkanalyse.

1.6.4 Folkehelse

Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. Det er like viktig å hensynta helsefremmende faktorer som det er å fjerne risikofaktorer for skader, sykdommer og lidelser.



Retningslinjer:

- *Helsefremmende faktorer er ren luft, fravær av skadelig støy, tilgang til friluftsområder, trafikksikre bomiljøer mv*

1.6.5 Sykkelsatsing

All planlegging og utbygging skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang-, sykkel- og kollektivtransport.

1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser for eventuelle kulturminner på land og sjø skal vurderes i alle plansaker. Der kulturminneverdien er kjent, men ikke sikret juridisk, bør det utarbeides reguleringsplaner med hensynsone bevaring og tilhørende bestemmelser.

1.6.7 Rekkefølgekrav

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger, gang- og sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger.

Ved regulering kan det stilles nødvendige rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur og ønsket samfunnsutvikling.

1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)

Ved all planlegging skal konsekvenser for naturmangfold utredes, jamfør naturmangfoldloven §§ 7-12.

1.7 Byggegrenser

1.7.1 Gjeldende byggegrenser

- Byggegrenser mot veg på kommuneplankartet gjelder foran byggegrenser i tidligere vedtatt reguleringsplan.
- Byggegrenser i gjeldende reguleringsplankart gjelder foran generelle byggegrenser som kun fremgår av kommuneplanens bestemmelser.
- Byggegrenser som fremgår av kommuneplanens bestemmelser, skal legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner.

1.7.2 Sjø og strandsone

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og 50 meter ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6.

Forbudet gjelder ikke der byggegrense mot sjø er angitt på plankartet.

1.7.3 Vann og vassdrag

I en sone på 50 meter langs vann og vassdrag som fremgår av N50 er det forbudt med bebyggelse og tiltak etter pbl § 1-6. Langs Resvatnet er sonen på 100 meter. I regulerte vann er høyeste regulerte vannstand (HRV) å regne som normal vannstand.

1.7.3.1 Unntak fra byggeforbudet

- Forbudet gjelder ikke tiltak som etableres for å tilrettelegge for friluftsliv og ferdsel for allmenheten.
- Forbudet gjelder ikke der tiltaket er lengre unna vann/vassdrag enn etablert offentlig veg.
- Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med Orklavassdraget vannområde.
- Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller småbåthavn.
- Forbudet gjelder ikke i områder avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og LNFR spredt boligbebyggelse dersom tiltaket:
  - ✓ Er lengre unna vannkanten enn 20 meter
  - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
  - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter
  - ✓ Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum
  - ✓ Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning
  - ✓ Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning

1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg

Byggegrenser med mere skal være i samsvar med fylkeskommunens til enhver tid inndeling av vegnettet i funksjonsklasser jamfør Delstrategi VEG. Per i dag gjelder dette:

> 50 meter fra senterlinje riksveg/europaveg og fylkesveg unntatt der fylkeskommunen har satt byggegrensa til en mindre avstand. 15 meter fra kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (enten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen

I henhold til jernbaneloven skal byggeavstand være 30 meter. I tettbebyggelse langs Thamshavnbanen er det regulerte byggegrenser som gjelder.

1.7.6 Vann og avløpsledninger

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum fire meter.

1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)

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

Terrenginngrep, herunder uttak av skjellsand, er ikke tillatt.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, jamfør vannressursloven § 11.

Retningslinjer:

Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, bør det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

Rundballer bør ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Bredden på vegetasjonsbeltet bør fastsettes til minimum 10 meter. Innenfor denne 10-meterssonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

1.9 Funksjonskrav

1.9.1 Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene 1.9.2.1 – 1.9.2.5 gjelder for:

- nye reguleringsplaner
- ved fortetting i eksisterende områder

Minste uteoppholdsareal (MUA) inndeles i tre kategorier: (MUA) privat, (MUA) felles og (MUA) lekeareal.

1.9.2.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Krav til uteoppholdsarealer:

- Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
- Uteoppholdsarealet som ligger på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- Utforming av uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.
- Skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til annen forurensing.
- Skal ha tilfredsstillende solforhold. Minst 50 prosent av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solfylt klokken 15.00 ved vårjevndøgn og klokken 18.00 ved sommersolverv. Sol-/skyggeanalyser skal vise planlagt bebyggelse samt eksisterende nabobebyggelse for å kunne dokumentere tilfredsstillende solforhold.



Retningslinjer:

- *Intensjonen er å sikre felles møteplasser av god kvalitet.*
- *Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig.*
- *Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
- *Areal på taket av underjordisk garasjeanlegg (lokk) regnes som terreng dersom det er i flukt med terrenget rundt.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og fremmede arter unngås.*
- *Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
- *Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*

1.9.2.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) privat/Privat uteoppholdsareal

MUA privat skal være i direkte tilknytning til boligen.

1.9.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) felles/Felles uteoppholdsareal

Krav om MUA felles kommer i tillegg til krav om MUA privat, og gjelder for utbygging over 400 m² BRA eller flere enn fire bruksenheter.

Inntil 50 prosent av arealer som inngår i MUA felles kan ligge på takterrasse. Takterrassen må være konstruert slik at den tåler jordtrykket ved beplantning.

MUA felles skal ha belysning, møblering og opparbeidet grøntareal med beplantning.

Minimum 50 prosent av areal som inngår i MUA felles skal være universelt utformet.

1.9.2.4 Krav til størrelse på MUA privat og MUA felles

	MUA privat	MUA felles og lek
Lavblokk/blokker	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Sosiale boformer		20 m² pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Flerboligbygg	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m² per boenhet Minimum 35 m² skal være sammenhengende areal	25 m² pr boenhet
Enebolig	200 m² pr boenhet Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m² per boenhet Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m² per boenhet Sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten	

1.9.2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) lekeareal og felles

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser bør ligge sentralt i reguleringsplanområdet.

Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider.

Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper (nærlekeplass, kvartalslekeplass og aktivitetsareal) skal framgå av situasjonsplanen/utomhusplanen. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.

Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

Nærlekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir fem eller flere nye boenheter kreves det nærlekeplass.

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 250 m² for 10 boenheter. For 5-9 boenheter er minimumsstørrelse 100 m².
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenhetene den skal betjene.
- Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie eller sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.
- Nærlekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

Kvartalslekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter kreves det kvartalslekeplass i tillegg til nærlekeplasser.

Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

- Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m².
- Kvartalslekeplassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense dersom det ikke kan være sambruk med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende i nærheten.
- Kvartalslekeplasser skal inneholde minimum tre lekefunksjoner som mindre ballbane, ballvegg/-binge, lekeapparater, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke, klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, basketkurv. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.
- Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.
- Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.

Aktivitetsareal

Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner som gir 150 eller flere nye boenheter. Ved krav om aktivitets- og møteplass faller krav om kvartalslekeplass bort.

Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

- Aktivitets- og møteplasser skal ha minimum fem lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder som fotballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/ apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegge for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m². Dette kan deles i to områder.
- Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.

Retningslinjer:

- *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
- *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
- *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
- *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil en nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm.*
- *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
- *Aktivitets- og møteplasser kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.*

1.9.3 Bokvalitet

Skal legges til grunn for både nye reguleringsplaner og ved fortetting i eksisterende områder

I reguleringsplaner med småhusbebyggelse skal minimum 30 prosent av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Det tillates ikke boliger som er ensidig belyst fra øst eller nord.

Det skal avsettes innendørs areal i blokkbebyggelse som er egnet til sosial aktivitet. Ved større utbygginger kan det vurderes eget/felles bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.

1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsveg der rømning skal skje i høyder over åtte meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med to uavhengige rømningsveger i bygg med rømningshøyde over åtte meter over planert terreng.

1.9.5 Parkering

Krav til parkering for biler og sykler ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse (nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg), hovedombygging og bruksendring.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/innenfor planområdet, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Utendørs parkering skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, permeabelt dekke eller annen fordrøyning.

1.9.5.1 Krav om garasje

For konsentrert småhusbebyggelse, flerboligbygg, lavblokk og blokkbebyggelse skal det være garasje/carport, og disse skal ferdigstilles før boligene får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

1.9.5.2 Utforming av parkeringsplasser

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

Retningslinjer:

- *10 prosent av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg bør anlegges som HC-plasser.*
- *Sykkelplasser og HC-plasser bør anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.*
- *Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.*
- *I felles parkeringsanlegg for bolig bør det vurderes ladestasjoner for el-sykler.*
- *Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.*

1.9.5.3 Krav til antall parkeringsplasser

Ved utregning av antall parkeringsplasser for bil og sykler skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg i boligområder utenfor sentrumsformål, etableres en gjesteplass for bil per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav.

Kategori	Enhet	Bil (min)	Sykkel (min)
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		1,5	2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	mindre enn 70 m^2 BRA	1 i garasje	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	større enn 70 m^2 BRA	1,5 1 i garasje	2
Kombinasjonsbygg		1	1
Flerboligbygg/lavblokk/ blokk i sentrumsformål		1 i garasje	1
Flerboligbygg/lavblokk/ blokk utenfor sentrumsformål		1,5 1 i garasje	2
Utleieenhet		1	1

Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Behandlingsplass	0,5	0,5
Kontor/tjenesteyting	Per 100 m^2	Minimum 1 Maksimum 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m^2	Minimum 2 Maksimum 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater med mere)	Tilskuerplasser	0,1	0,5
Bensinstasjon/bilverksted	Antall årsverk	0,5	0,2
Industri/lager/produksjon	100 m^2 BRA	0,4	0,2

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.9.5.4 Krav til parkering under bakken eller i parkeringshus

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter på Orkanger, Evjen og Fannrem skal parkering for bil og sykkel primært legges under bakken/i parkeringshus. Parkeringskjellere og parkeringshus skal etableres med god tilgjengelighet, jamfør krav til universell utforming. Fri takhøyde i P-kjeller og P-hus skal være minst 2,6 meter for å muliggjøre HC-parkering.

Retningslinjer:

Ved vurdering av krav til parkering vektlegges følgende:

- *Prosjektets funksjon*
- *Prosjektets størrelse*
- *Fremtidig byutvikling*

1.10 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)

1.10.1 Støy

1.10.1.1 Støy og stille områder

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

1.10.1.2 Støyutredning

Støy fra veg, havnevirksomhet og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

Med planforslag eller søknad skal det følge en støyfaglig utredning når det søkes om:

- nytt støyfølsomt bruksformål som ligger innenfor støysone, herunder bruksendring til støyfølsomt bruksformål
- etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder

Denne skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner og støynivå på relevante høyder på fasader, vise påvirkning på støyømfintlig bruk i planens influensområde, samt forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

1.10.1.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

- Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:
Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB.)

Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå. (Lden <55dB.)

- Rød støysone

Det kan ikke tillates nye tiltak til støyfølsomme bruk i rød støysone. Tilbygg til eksisterende tillates.

1.10.1.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebes å redusere behovet for støyskjermer.
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

Retningslinjer:

Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.
Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.

1.10.1.5 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 tabell 4 og 5 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

1.10.2 Klima- og energidokumentasjon

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig.

Ved regulering skal forventede klimagassutslipp av arealbruk og tiltak innenfor planområdet vurderes. For planer som omfatter over 1 000 m2 BRA eller andre større anleggstiltak skal det beregnes forventede klimagassutslipp.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1 000 m2 BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Bestemmelsen utvider kravet til klimagassregnskap for yrkesbygg og boligblokker i TEK17 § 17.1.

Retningslinjer:

- *Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse i henhold til prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger (med veileder P-806:2021). Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp. Hva som skal dokumenteres skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og forhåndskonferanse for byggesaker.*
- *Klimagassberegninger bør også leveres ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.*
- *Med anleggstiltak menes f.eks. bygging av veg, bruer, gang- og sykkelbane og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.*
- *Ved omdisponering av areal kan Miljødirektoratets verktøy for klimagassberegninger brukes: https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/*
- *Kommunen kan føre tilsyn med utførte klimagassberegninger.*

1.10.3 Fjernvarme og energiløsning

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1 000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning (energiplan) dokumenteres. Det er behov for å redusere bruk av elektrisk energi til oppvarming, og alternative varmekilder bør prioriteres.

I konsesjonsområdet til Orkland Energi Varme AS er det tilknytningsplikt for nye boliggrupper på minimum åtte enheter, enkeltbygg og hovedombygginger større enn 400 m² BRA. Nye bygg må påregne anleggsbidrag. Før prosjektering av VVS starter må byggherre gjøre seg kjent med Orkland Energi Varme AS sine teknisk e-krav til kundeanlegg.

Ved søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

1. Hvor stort behovet for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
2. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
3. Potensialet for bruk av
    i. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol-/skyggeforhold etc.)
    ii. Geoenergi eller energi fra sjøvarme

iii. Bioenergi

4. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
5. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jamfør pbl § 27-5
6. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

1.10.4 Lysforurensning

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

1.10.5 Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøskade. Miljødirektoratets veileder- M1780/2020 og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

1.10.6 Massehåndtering og matjord

1.10.6.1 Generelt

Tiltak og reguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å legge til rette for ombruk av masser.

Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

Overskuddsmasser som inneholder fremmede arter, skal leveres til godkjent deponi eller håndteres i henhold til rapporten «Håndtering av løsmasser med fremmede gskadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».

Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

> *Plassering av bygg og infrastruktur skal medvirke til redusert terrengbearbeiding, spesielt der arealet utgjør et karbonlager. Ombruk av masser skal redusere behovet for transport, deponering og uttak av nye masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.*

1.10.6.2 Bevaring av matjord

Ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder med dyrka og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan som ivaretar jordressursen på best mulig måte.

Matjord som fjernes fra dyrka mark, skal disponeres slik at den kan benyttes til oppdyrking av nytt jordbruksareal eller til jordforbedring på overflatedyrka jord.

Retningslinjer:
Ved jordflytting skal det føres et masseregnskap som sikrer at mengden matjord som leveres, er i samsvar med godkjent plan for disponering av matjorda. Mottaker må kvittere for at massene er mottatt i henhold til planen. Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

Dersom utbyggingsformål i reguleringsplan berører dyrkbar jord, skal reguleringsplanbestemmelsene beskrive hvordan matjorda skal disponeres.

Det er utbyggers ansvar å ivareta matjorda og påse at den blir benyttet i tråd med retningslinjene. Transport av massene skal være innen rimelig avstand.

1.10.7 Fremmede organismer

Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer med høy risiko (HI) eller svært høy risiko (SE) i gjeldende versjon av Fremmedartslista. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde slike arter. I områder der det er påvist eller mistanke om slike arter, kan det ikke utføres graving og flytting av masse før dette er avklart med kommunen, som skal gi nærmere instruks om håndtering av jord og plantemateriale.

1.10.8 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås.

Retningslinjer:
Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, bør det gjennomføres kompenserende tiltak. Eksempel på dette kan være restaurering av andre naturområder.

1.10.9 Snødeponi

Reguleringsplaner skal vise hvordan snø skal håndteres. Forurensning fra brøyta snø som medfører nevneverdige skader eller ulemper for miljøet, kan kreve tillatelse etter forurensningsloven for å kunne skje lovlig.



Retningslinjer:

- *Snø som legges opp på samme eiendom som snøen kommer fra, vil normalt ikke ha behov for en tillatelse.*
- *Ikke godkjente snødeponier må søke om tillatelse til å opprettholde disse deponiene etter forurensningsloven.*
- *Dumping eller deponering av snø kan være i strid med forurensningsloven § 7, plikt til å unngå forurensning og § 28 som omhandler forbud mot forsøpling. Håndtering av overskuddssnø kan utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven hvis tiltaket medfører fare for forurensing. Statsforvalteren har myndighet til å gi tillatelse etter forurensningsloven § 11.*
- *Både permanente og midlertidige snødeponier må vurderes etter plan- og bygningsloven. Arealbruken kan behandles som dispensasjon, reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. En tillatelse til arealbruk fra kommunen må foreligge før Statsforvalteren kan behandle en søknad etter forurensningsloven.*

1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

1.10.11 Flomsoner langs Orkla

I flomutsatt område skal topp gulvnivå i laveste etasje ligge 0,5 meter høyere enn NVE sitt flomsonekart som de ulike sikkerhetsklassene angir. Dette gjelder både for nybygg, tilbygg, ombygging, underbygg og bruksendringer.

Sikkerhetsklasse for flom og stormflo i byggteknisk forskrift § 7-3 legges til grunn for vurderingene.

1.10.12 Flomveger

Naturlige flomveger skal ivaretas. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

1.10.13 Havnivåstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,0 meter (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.10.14 Naust

Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.



Retningslinjer:

- *Naust skal være uisolert, i en etasje og tilpasses terrenget.*
- *Mønehøyden for naust skal være maksimum 4,5 meter ved sjø og maksimum 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.*
- *For naust i tilknytning til sjø tillates maksimum BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 meter regnet til utvendig kledning.*
- *For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maksimum BYA = 20 m² med maksimal bredde 3,5 meter regnet til utvendig kledning/veggliv. Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maksimum 2 m² lysåpning.*
- *Materialbruk tilpasses eventuelt eksisterende bygningsmiljø. Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.*
- *Sammenbygging av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det.*
- *Naustanlegg i forbindelse med småbåthavner inngår i kategorien Småbåthavn med tilhørende strandsone.*

1.10.15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jamfør kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt som gjelder fornminnefunn i grunnen, gjelder for hele kommunen.

Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet og kulturminnet det blir en del av, og tilpasses dette.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1

2.1.1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden settes til maksimum 35 prosent BYA på den enkelte tomt. Dersom det i reguleringsplan er satt høyere utnyttingsgrad vil denne gjelde.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger, Evjen, Råbygda og Fannrem skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum fire boenheter per daa.

2.1.2 Garasjer/uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m² BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m² BYA, og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse

Det regnes som fortetting når det etableres flere boenheter i eksisterende småhusbebyggelse.

Ved fortetting gjelder utnyttelsesgrad fastsatt i punkt 2.1.1 både for gjenværende og nye tomter.

Ved fortetting gjelder alle funksjonskrav som er satt i punkt 1.9.1 – 1.9.8.

Retningslinjer:
I fortetting med småhus er det plassering og bygningens høyde, bredde og lengde som må tilpasses. Småhusområder tåler som regel variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk, så lenge bygningsvolumene har dimensjoner som passer inn. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for stedskarakteren og siktlinjer.

Momenter som vurderes i fortettingssaker (ikke uttømmende):

- *estetikk - herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, skala og form*
- *antikvariske verdier*
- *bokvalitet både for omsøkt tiltak og eksisterende bomiljø*
- *sol/skygge*
- *innsyn/utsikt*
- *teknisk infrastruktur*
- *adkomst til ny- og eksisterende bebyggelse*
- *skolekapasitet, skoleveg, lekearealer*
- *tomtens bebyggbarhet, - topografi*
- *eventuelle fravik fra plan- og bygningsloven eller arealplaner – dispensasjoner*

2.1.3.1 Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 500 m².

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m².

2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål

2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1)

Området kan ikke bygges ut før:

- det er anlagt planfri kryssing av fv. 710 for gående og syklende.

2.2.2 Ustjåren (B2)

Det kan kreves felles områdereguleringsplan med næringsarealet Ustmarka N8.
Området kan ikke bygges ut før:

- Det er etablert ny atkomstveg og gang- og sykkelveg fram til Orkanger.
- Det er tatt stilling til skolekretstilknytning og nødvendig skolekapasitet.

2.2.3 Svorkmo (B3)

Utnyttelse: minimum 15 boliger.

2.2.4 Haugaråa (B4)

Innenfor byggeområdet kan det tillates fradelt inntil tre boligtomter på inntil 2 daa hver.

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5)

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.6 Sundlibakkan (B6)

Det kreves samlet reguleringsplan for hele området.

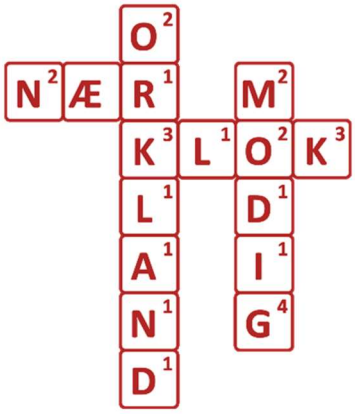
Området kan ikke bygges ut før

- Det er etablert gang- og sykkelveg til Grøtte skole.

2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)

Området kan ikke bygges ut før

- Minst 70 prosent av boligene i Kleivan boligfelt, unntatt boligområde B1, er utbygd.
- Ved regulering av området skal det foretas kartlegging og verdivurdering av naturverdier og ravinesystemet. Omfanget av rødlistede naturtyper og andre naturverdier avgjør utbyggingsomfanget. Finnes det registreringer av truet naturtype innenfor planområdet skal denne sikres gjennom eget formål og bestemmelser.



2.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)

2.3.1 Vann og avløp

For alle byggeområder for fritidsbebyggelse kan kommunen kreve vann og avløpsplan før utslippstillatelse gis. Der offentlige vann- og/eller avløpsledninger går over nærliggende areal til fritidsboliger, kreves det at fritidsboligene tilknyttes kommunalt anlegg.

2.3.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse

Følgende bestemmelser skal legges til grunn for nye reguleringsplaner, og regulerings-endring. De gjelder også for byggesaker i uregulerte byggeområder:

2.3.2.1 Plassering av tomter

- Nye tomter skal konsentreres i større grupper, samles i et mest mulig konsentrert område, eller plasseres langs eksisterende veger. Det skal legges særlig vekt på å begrense behovet for ny kjøreveg.
- Nye tomter skal plasseres mer enn 100 meter fra sjø og fra Resvatnet, og mer enn 50 meter fra andre vassdrag som inngår i N50.
- Ved revidering av reguleringsplan gjelder kulepunkt 1 og 2 også for tidligere regulerte tomter som ikke er fradelt eller bebygd. Det innebærer at slike tomter må flyttes eller utgå fra revidert plan.

2.3.2.2 Tomtestørrelse

- Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa (inkludert eventuelle tilleggsarealer).
- Grensene for den enkelte tomt trenger ikke fremgå direkte av reguleringsplankartet, men tomtene må i sin helhet plasseres innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse.
- Eksisterende tomter som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen eller Resvatnet, eller mindre enn 50 meter fra øvrige vassdrag, kan i utgangspunktet ikke utvides. Kommunen kan likevel tillate utvidelse til samlet areal utgjør inntil 1 daa dersom tilleggsarealet vender bort fra vann og vassdrag, og utvidelsen kan bidra til å bedre forholdene for ferdsel langs vannkanten.

2.3.2.3 Utnyttingsgrad

- Samlet tillatt bruksareal er 150 m² BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates en fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

2.3.2.4 Landskap og estetikk

- Tomter og bygninger skal legges lavt i terrenget, og unngå silhuettvirkning av bebyggelsen der det er mulig.
- Nye tomter skal legges slik at det sikres en buffer mot dyrka jord.
- Reguleringsplaner skal ta stilling til takform, møneretning og maksimal høyde.
- Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, eller tilpasses lokal byggeskikk.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplankart.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

2.3.2.5 Krav til infrastruktur

- Det skal vises minimum 1,5 biloppstillingsplasser per tomt (sommer og vinter). Dette gjelder også for tidligere regulerte tomter.
- Nye kjøreveger skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse skal legges til grunn for reguleringsarbeidet.
- Kjøreveger skal ikke legges over dyrka jord.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
- Vann og avløpsplan skal følge planforslaget før reguleringsplan tas til førstegangs behandling.
- Strømledninger skal legges i jordkabel langs veg der det er mulig.



Retningslinjer:

- *Bestemmelsene som gjelder nye reguleringsplaner, legges også til grunn i regulerte områder der gjeldende reguleringsplan ikke omtaler det aktuelle forholdet, og ved dispensasjonsbehandling.*
- *Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av eiendomsforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.*
- *Utelys bør være avslått når fritidsboligen ikke er i bruk.*
- *Dersom inngjerding er nødvendig av hensyn til beitedyr, bør sum av bebygd og inngjerdet areal maksimalt ikke utgjøre mer enn 40 prosent av tomtearealet. Fri ferdsel langs vassdrag må opprettholdes.*
- *Nye tomter i skog skal legges til arealer med lavest bonitet.*

Retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse:



Kjøreveger:

- *Alle kjøreveger må fremgå av reguleringsplan med unntak av avkjørsel til tomter på inntil 20 meter fra eksisterende, regulert veg. Disse kan behandles uten dispensasjon eller krav om reguleringsendring med mindre det fremgår av reguleringsplanen at det ikke skal være veg helt frem til tomta.*
- *I tett regulerte felt kan det vurderes veg helt frem til den enkelte tomt. I områder der tomtene er regulert med stor avstand er det kun aktuelt med veg til felles parkeringsplass.*
- *Ved regulering av nye tomter bør plasseringen medføre maksimalt 80 meter ny kjøreveg i gjennomsnitt per tomt.*
- *Ved regulering av veg til eksisterende tomter bør ikke den samlede lengden av nye og eksisterende kjøreveger innenfor byggeområdets avgrensning på kommuneplankartet overstige 80 meter i gjennomsnitt per tomt.*
- *Det bør ikke reguleres adkomstveg på mer enn 100 meter til enkelttomter.*
- *Kommunen kan kreve at kjøreveglengde per tomt reduseres ytterligere der terrenget tillater det.*
- *Vegtraséen må ikke komme i konflikt med viktige hensyn som landbruks-/ reindriftsinteresser, kulturminner/-miljøer, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, naturverdier, eller samfunnssikkerhet.*
- *Veger inn i åpne landskap med begrenset innsynsskjerming bør unngås.*

- *Veger bør ikke anlegges i myrterreng. Det kan gjøres unntak der det er nødvendig å krysse myr over kortere strekninger og dette kan gjøres uten vesentlige negative konsekvenser for myra eller endring av hydrologien i området. Det må fremgå av reguleringsplan hvordan dette skal håndteres.*
- *Kjøreveg bør planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 3 i henhold til normaler for landbruksveger. Der det er nødvendig å fravike standarden, for eksempel på grunn av hensyn til myr eller andre verdier i området, skal det fremgå av reguleringsplan hvilke konsekvenser dette får for valg av avløpsløsninger, byggemetoder og så videre.*
- *Areal til vegformål bør ikke fradeles grunneiendommen.*

Gangveger og turveger:

- *Her defineres gangveg som en tilrettelagt trasé for ferdsel til fots. Det kan foretas noe utjevning av terrenget slik at det er lettere å komme frem både til fots og med rullestol eller barnevogn. Formålet turveg kan benyttes dersom den tilrettelagte traséen også skal fungere som turveg for allmenheten.*
- *Nye gangveger som primært er adkomst til fritidsboliger, skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.*
- *Gangveg skal framgå av reguleringsplan. Dersom det ikke klart framgår av reguleringsplan hvor slik opparbeiding eventuelt er tillatt, kreves det reguleringsendring eller dispensasjon før tillatelse kan gis.*
- *Opparbeiding av gangveg er alltid søknadspliktig.*
- *Følgende krav stilles til opparbeiding av gangveg til fritidsboliger:*
    - *Traseen skal fortrinnsvis plasseres slik at den kan benyttes både som adkomst for flest mulig fritidsboliger i området, og som turveg som kan benyttes av allmenheten.*
    - *Lange gangveger til enkelttomter, eller parallelle gangveger i terrenget skal unngås.*
    - *Dekke i form av f.eks. grus eller flis kan legges med bredde inntil 1,5 meter.*
    - *Små utjevninger av terrenget kan gjøres der det er nødvendig for å bedre framkommelighet, men skal ikke medføre større fyllinger og skjæringer.*
    - *Traseen skal ikke grøftes, eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

Adkomststier:

- *Her defineres adkomststi som et oppgått tråkk i terrenget dannet bare ved ferdsel til fots frem til den enkelte fritidsbolig. Der stier går over spesielt bløte partier kan det være hensiktsmessig med en enkel form for opparbeiding for å skåne terrenget. Dette kan gjøres for eksempel med klopper eller ved å legge et dekke av flis eller grus direkte på terrenget.*
- *Adkomststi trenger ikke være innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse.*
- *Adkomststier trenger ikke framgå av reguleringsplan, men eventuelle begrensninger gitt i reguleringsplan utover de som er nevnt her, skal fortsatt gjelde.*
- *Opparbeiding av adkomststi til fritidsbolig er ikke søknadspliktig så lenge følgende krav overholdes:*

- *Kun på spesielt bløte partier av stien der det er nødvendig for å skåne terrenget.*
- *Bredde inntil 70 cm*
- *Det skal ikke foretas noen form for utjevning av terrenget eller maskinell opparbeiding.*
- *Det skal ikke legges fiberduk og lignende.*
- *Det skal ikke benyttes motorredskap eller motorkjøretøy som omfattes av motorferdsellovens virkeområde. Bruk av mindre elektrisk trillebår for utkjøring av grus, klopper osv. er ikke søknadspliktig, men krever tillatelse fra grunneier.*
- *Traseen skal ikke grøftes eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

De samme retningslinjene bør legges til grunn ved dispensasjonsbehandling utenfor byggeområder.

2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen

F1 Langliåsen

Ledige regulerte tomter innenfor hensynssone for reindrift tillates ikke fradelt etter gjeldende reguleringsplan.

Ved en reguleringsendring skal følgende føringer legges til grunn

- Eksisterende fradelte tomter som ligger innenfor hensynssoner for reindrift skal kunne bebygges og utnyttes.
- Det kan tillates en forsiktig fortetting av tomter utenfor hensynssonene.
- Det tillates at Langliveien forlenges gjennom hensynssone for reindrift. Planen må redegjøre for hvordan utforming og drift av veien skal utføres slik at veien ikke hindrer flytting av rein.
- Andre veier innenfor hensynssonene tillates kun dersom det kompenseres med forpliktende tiltak som bedrer forholdene for reindriften. Planen må redegjøre for dette.

F2 Hattan

Det tillates ikke fortetting med nye tomter utover det som allerede er regulert.

2.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det reguleres til følgende formål; bolig, forretning/kjøpesenter, offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og næringsbebyggelse med unntak av lager og industri.

2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum

Bebyggelse med fasade mot Orkdalsveien

Det er ikke tillatt med nye boliger i første etasje mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkraginger, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål

2.4.2.1 Sentrum nord (S1) Orkanger (politistasjon)

Gesimshøyde skal være på minimum 8,5 og maksimum 14 meter. Det er tillatt å etablere intern tverrforbindelse over eiendommene, i form av gangveg med maksbredde 3,0 m.

Retningslinjer

Ved maks utnytting av gesimshøyde, så skal øverste etasje være inntrukket minst 3 m fra ytre fasadeliv mot Orkdalsveien.

2.4.2.2 Sentrumsgata (S2) Orkanger

Eksisterende trehusbebyggelse langs Orkdalsveien skal bevares. Fortetting kan skje i form av påbygg der det er kun en etasje mot Orkdalsveien, og nybygg/tilbygg der det er åpent mot Orkdalsveien eller i bakkant av eiendommen.

Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

Ark og takopplett ut mot Orkdalsveien er ikke tillatt.

Minimum BYA er 60 prosent.

Det opprinnelige uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal videreføres og bevares.

Retningslinjer:

Planen vil ivareta toetasjes trehusbebyggelse for et avgrenset område langs Orkdalsveien på begge sider, da bebyggelsen er kulturhistorisk verdifull for stedet og har betydning for attraktivitet og trivsel på Orkanger. Mønehøyden på eksisterende bebyggelse varierer mellom cirka 8,5 til 11 meter. Ny bebyggelse må tilpasse seg dette.

2.4.2.3 Bårdshaugsvingen (S5) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele kvartalet, inkludert parken.

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.4 Sentrum Sør (S6) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hvert delområde; henholdsvis Skysstasjonen, Litjgårdsveien vest og øst, Franslykkja vest, Franslykkja øst, Sandenveien, Mælaveien vest og Mælaveien øst.

Minimum 9 meter maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.5 Sentrum (S7) Orkanger

Deler av området inngår i hensynsone Bevaring kulturmiljø. Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen innenfor hensynsonen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

2.4.2.6 Sentrum Øst S8 Orkanger

Krav om samla regulering av hele området øst for Rimiveien. Minimum 9 meter, maksimum 12 meter gesims/mønehøyde.

Retningslinjer:

Bebyggelsen skal trappes ned til maksimum 9 meter gesims/mønehøyde mot eksisterende bebyggelse mot sør, og mot nord for å ivareta gode uteoppholdsareal for skolen. For eiendommene 5/22 (Torgsenteret) og 5/1/104 (Bunnpris) kan det tillates bebyggelse med max mønehøyde 12 meter.

2.4.2.7 Fannrem sentrum S12

Det er ikke tillatt med bolig i første etasje ut mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkraginger, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2.8 Grefstad (S13) Meldal

Før området kan bebygges kreves ny reguleringsplan. Det settes et minstekrav til utnytting på minimum to boenheter per daa.

2.4.2.9 Meldal sentrum (S14)

Etablering av nye boenheter i første etasje er tillatt.

2.5 Kjøpesenter

Minimum ti prosent av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal. Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, gang-/sykkelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølge-bestemmelser om utbygging av infrastruktur som adkomst, gang/sykkelveg og grønnstruktur, eventuelt skal det foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)

2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser

Nye områder kan ikke tas i bruk før de inngår i reguleringsplan.

2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser

Campingplasser som er parsellert i samsvar med teknisk forskrift § 11-6, 7.ledd bokstav c, er unntatt søknadsplikt dersom det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan som viser campingenheter på inntil 75 m^2 med 4 meters avstand.

2.7 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

Fossflata

Hele jordbruksarealet skal tilbakeføres som fulldyrka jord etter endt uttak. Jordbruksareal ute av drift skal aldri være mindre enn 10 daa.

Rikstad

Hele arealet avsatt til råstoffutvinning med unntak av kantsoner, skal dyrkes opp etter endt uttak. Fulldyrka areal i drift i uttaksperioden skal aldri være mindre enn halvparten av 16 daa (nåværende jordbruksareal).

2.8 Næringsbebyggelse (N)

Ved tiltak i allerede regulerte områder, og ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal følgende legges til grunn:

Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.

Det skal i næringsområdene avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerme mot innsyn og dempe fasader.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.



Retningslinjer:

- *Opparbeidede grønne områder er viktigst ut mot offentlig veg, turområder og på uteoppholdsarealer for ansatte.*
- *Demping av fasader bør blant annet skje med treplanting.*
- *Grønne områder må vises på situasjonsplan og være opparbeidet før ferdigattest.*

2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder

2.8.1.1 Grønøra øst nord for rundkjøringa (N1), samt sør for Havneveien og vest for Grønørveien (N3), og Grønøra vest (N2)

Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.

Retningslinjer:
Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.2 Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)

Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor er tillatt.

Retningslinjer:
Bevertning, hotell/overnatting, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.3 Furumoen

Området kan bare bygges ut for industri-/lageretablering med behov for stort, sammenhengende areal.

Før det gis tillatelse til nye tiltak som innebærer trafikkøkning, skal krysset mellom E39 og Havneveien minimum være utbedret i tråd med reguleringsplan vedtatt 19.06.2019.

2.8.1.4 Mosøyan (N7)

Før Mosøyan kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelveg langs fylkesveg 65.

2.8.1.5 Ustmarka (N8)

Før næringsområdet kan bygges ut må det være etablert ny Ustjårsveg.

Gjennom regulering av næringsområdet må adkomst til boligområdet sikres.

2.8.1.6 Grusbanen (N9)

Arealet kan kun benyttes sammen med eiendommene 18/143 og 18/279, og kan ikke tas i bruk før alt areal på eiendommene 18/143 og 18/279 er utbygd og fullt utnyttet. Arealet kan ikke bebygges.

2.8.1.7 Ulvstubakkan (N10)

Ulvstubakkan 981/12

«Det skal være et kantskogbelte langs Byrbekken som sikrer god økologisk funksjon. Eventuelle andre økologiske funksjonsområder av betydning må sikres.

Det må utredes nærmere, og utarbeides en rapport, om hvordan nedbygging av myrarealene vil kunne påvirke vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, sammenlignet med om man restaurerer myrarealene.

Det må utarbeides en rapport for området som dokumenterer så langt det lar seg gjøre hvilke verdier som mulig kan ha vært i området, samtidig som det må gjøres kartlegginger iht. Miljødirektoratets instruks for å finne eventuelle restverdier. Dersom utredningen viser at myrarealene er av betydelig verdi for vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, må omfanget av utbygging tilpasses dette. I områder hvor det har vært tatt ut skog skal utbygging vurderes som om området er intakt.»

2.9 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommune-planen.

Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veger, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)

Det skal i disse områdene reguleres inn grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å ivareta miljøhensyn, estetikk og trivsel.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.

2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

2.10.1.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

I området kan det tillates lettere industri, håndverk, lager, energistasjon, vegserviceanlegg, bevertning (restauranter med drive-thru og servering innenfor egen virksomhet), transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer. Plasskrevende varer er:

- Biler, motorkjøretøy og fritidsbåter, og tilhørende utstyr
- Landbruks- og anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskole/hagesenter
- Hvitevarer og brunevarer
- Møbler

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal på minimum 1500 kvm. per virksomhet. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lager som er tilgjengelig for publikum, spiserom/kantine og kontor til egen virksomhet. Areal til lager, parkering og varelevering regnes ikke med.

Fremkommelighet for myke trafikanter må sikres i reguleringsplan før forretninger kan tillates.

2.10.1.2 Del av Beitøra (Nardo bil og Møller bil)

Minimum utnyttingsgrad er 50 % BYA og maksimum er 85 %. Maksimum 25 % av tomteareal utenfor byggegrenser mot vei kan brukes til bakkeparkering.
Minimum byggehøyde er 9 meter. Det skal legges til rette for parkering i flere plan.
Nye bygg skal prosjekteres og bygges slik at de kan påbygges i høyden.
Ny parkering utenfor byggelinjer mot vei skal tilrettelegges på minimum 2 nivå.

2.10.1.3 Masseuttak og industri øst for Thamshavn (BKB2)

Masseuttak, industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.

Detaljhandel tillates ikke.

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for dette området og tilgrensende næringsareal i Skaun kommune (Viggja Næringspark). Utbyggingen av området skal skje gradvis i tråd med angitte byggetrinn (BKB2_1, BKB2_2, BKB2_3) i plankartet, og på en måte som ivaretar skogressursene i området lengst mulig.

Før det tillates nye tiltak i området skal det være vedtatt reguleringsplan for området som også skal omfatte atkomstvegen til og med undergangen under E39 og byggegrense på 50 meter.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak, skal kulverten under E39 og atkomstvegen være utvidet slik at to kjøretøy kan møtes.

Som en del av reguleringsarbeidet skal det utarbeides ny trafikkanalyse som dokumenterer kapasiteten for vegsystemet i forhold til E39, og næringsområdene på begge sider av kommunegrensen må ses i sammenheng.

Statens vegvesen beholder retten til å fremme innsigelse til vegløsningene i reguleringsplanen siden vegløsningene ikke er tilstrekkelig detaljert i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

2.10.1.4 Massedeponi

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før deponiet tas i bruk.

Skjenalddalen

Arealet skal dyrkes opp etter avslutta deponi.

2.10.1.5 Massetak Snoen

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før massetaket åpnes. Arealet skal tilbakeføres til fulldyrka jord etter endt uttak.
Minst halvparten av arealet skal til enhver tid være i drift.
Det skal utarbeides matjordplan.

2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet

Vindkraftanlegget kan ikke utvides uten konsesjon gitt etter energiloven. Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdet skal ikke gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)

3.1 Havn

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Underformål er naturområder, turdrag, friområder, parker og blågrønn struktur.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Retningslinjer:

- *Nye tiltak bør tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved tradisjonell byggestil i størst mulig grad videreføres.*
- *Garasjer for biler på landbrukseiendommer inngår i stedbunden næring.*

5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod, og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning

- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, på eiendom som er fradelt skal være minst 4 meter
- Maksimalt samlet bebygd areal (BYA) for garasjer/uthus er 120 m2

Fradeling av nye tomter/tilleggsareal tillates kun i områdene LNFRB1-LNFRB53, på følgende vilkår:

- Tomt med adkomstveg må legges utom fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Nye tomter skal ikke ha adkomst gjennom gårdstun.
- Avstand fra tomtegrense til fulldyrka jord skal være minst 4 meter.
- Avstand fra tomtegrense til veggliv på driftsbygning skal være minst 100 meter.
- Nye tomter skal ikke være i konflikt med naturtyper med middels til svært stor KU-verdi eller trua arter med nasjonal forvaltningsinteresse (Naturbase).
- Avstand fra tomtegrense til vann og vassdrag (N50) skal være minst 50 m.
- Maksimum tomtestørrelse 2 daa.
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner.
- Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
- Dersom det oppstår gruppebebyggelse, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan før fradeling/byggetillatelse gis for den fjerde enheten.

Maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning innenfor områdene LNFRB1-LNFRB53:

Nr	Navn	Antall nye enheter	Husk
LNFRB1	Værnesveien	2	
LNFRB2	Eidemsveien	2	
LNFRB3	Storvatnet	3	
LNFRB4	Vatnveien 1	2	
LNFRB5	Vatnveien 2	2	
LNFRB6	Kong Øysteins vei	3	
LNFRB7	Grønningen	2	
LNFRB8	Åremsveien	3	
LNFRB9	Landrø 1	3	
LNFRB10	Landrø 2	2	
LNFRB11	Utnesveien	3	
LNFRB12	Melandsveien	2	
LNFRB13	Åsmulveien	3	
LNFRB15	Slettaveien	3	
LNFRB16	Øyangsveien 2	3	
LNFRB17	Øyangsveien 3	1	
LNFRB18	Øyangsveien 4	2	
LNFRB19	Øyangen	3	
LNFRB20	Tennelsveien	3	
LNFRB21	Grostadveien	3	
LNFRB22	Bergsveien	2	
LNFRB23	Ålia	3	
LNFRB24	Dorodalsvegen	3	
LNFRB25	Gjønnesvegen	3	
LNFRB26	Sølbergvegen 1	3	Søknader om tiltak må sendtes på høring til fylkeskommunen
LNFRB27	Sølbergvegen 2	3	

LNFRB28	Svorkdalsvegen	3	
LNFRB29	Kvålsjårvegen	2	
LNFRB30	Vasslivegen	3	
LNFRB31	Vasslia	3	
LNFRB33	Holbekkveien	3	
LNFRB34	Hostovegen 2	3	
LNFRB35	Hoston	3	
LNFRB36	Solemslia	2	
LNFRB37	Melbyvegen	2	
LNFRB38	Monsetjårvegen	3	
LNFRB39	Holtvegen	2	
LNFRB40	Berbusjårvegen	3	
LNFRB41	Svinsøyvegen	3	
LNFRB42	Skulmovegen 1	3	
LNFRB43	Skulmovegen 2	3	
LNFRB44	Åmotvegen	3	
LNFRB45	Sugustad	2	
LNFRB46	Drugguvassveien	3	
LNFRB47	Litjåsen	2	
LNFRB48	Sæterdalsveien	3	
LNFRB49	Holstad	3	
LNFRB50	Sølbergsbakkan	3	
LNFRB51	Snoen	1	
LNFRB52	Kleva	3	
LNFRB53	Grut	3	

Retningslinjer:

- *Utbygging i små grupper er å foretrekke.*
- *Bruk av eksisterende avkjørsler til offentlig veg anbefales.*

Spredt fritidsbebyggelse:

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte.
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning.
- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite skal være minst 4 meter.
- Byggetiltak kan ikke være i konflikt med tursti/turdrag/løyper.
- Samlet tillatt bruksareal er 150 m^2 BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m^2 BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates én fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)

6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensingsloven.

Akvakultur tillates ikke andre steder enn for underformål akvakultur.

Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltak med henblikk på undersjøiske kulturminner.

Retningslinjer:
Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 meter i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdets verdier kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan settes krav til utredning av naturmangfold, samfunnssikkerhet med hensyn på flom, skred- og ras og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/i vassdraget.

Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer

6.2.1 Etablerte brygger

Etablerte brygger kan bygges om, rives og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ikke medfører utvidelse.

6.2.2 Nye brygger

Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette.

Flytende badebrygger på maksimum 2 x 3 meter som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret, og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Ved regulering gjelder følgende krav:

- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg.
  - Isopor eller annet materiale som går i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
  - Enkeltbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.



Retningslinjer:

- *Det er ikke tillatt å etablere levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen/flytebryggen.*
- *Brygge/flytebrygge som bare skal betjene en eiendom/fritidseiendom kan bare tillates dersom eiendommen er bebygd med bolig/fritidsbolig, og ligger mer enn 500 meter fra bilveg, andre boliger, fritidsboliger og fellesanlegg.*
- *Flytebrygger som ikke inngår i reguleringsplan skal ha maks. lengde 6 meter og bredde 2,4 meter.*

6.3 Akvakultur

Lokaliteter der det er gitt konsesjon for akvakultur, er vist på plankartet. Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene eller endring av dagens konsesjon, må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

6.4 Friluftsområde

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv.

6.5 Havneområde i sjø

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

6.6 Småbåthavn

Før etablering av småbåthavn og ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal det utarbeides reguleringsplan.

Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum ti båtplasser og det bør være minst en gjesteplass per ti båtplasser for allmenn benyttelse. Gjesteplass skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

I småbåthavner skal det tilrettelegges for kildesortering av avfall.

Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag, skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Retningslinjer:
I detaljreguleringsplan skal det redegjøres for:

a) Hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas.
b) Hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende områder (strekninger).
c) Hvordan utbyggingen kan gi økt allmenn tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.
d) Hvordan parkering og tilhørende landareal etableres og sikres.
e) Hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, løsninger for renovasjon, farlig avfall, vann- og avløp etableres og sikres.
f) Ladepunkter for elektriske båter

6.7 Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)

7.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110)

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

Drikkevannshensyn skal være overordnet alle andre samfunnshensyn innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden. Tiltak etter pbl § 1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre. De til enhver tid gjeldende klausuleringer og reguleringsbestemmelser for drikkevannsforsyningen gjelder.

7.1.2 Faresone høgspentlinjer

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse for regelmessig opphold av personer nærmere eksisterende eller planlagte kraftlinjer (senterlinje) enn:

- 420 kV 75 meter
- 300 kV 60 meter
- 132 kV 45 meter
- 66 kV 30 meter
- 1-22 kV 10 meter

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning 22 kV og mer, skal være minimum seks meter fra senterlinje i forhold til bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare

Det kan bare tillates etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksopmheten.

7.2 Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv,

Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570):



***Retningslinjer**:*

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig.

7.2.2 Henssynssone landbruk (H510)



Retningslinjer:

Dette er arealer som kan være egnet for mottak av matjord når det er aktuelt å flytte matjord fra utbyggingsarealer. Søknader om nydyrking skal behandles på vanlig måte.

7.2.3 Hensynssone reindrift (H520)



Retningslinjer:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av nye reguleringsplaner, reguleringsendringer og søknader om dispensasjoner. Innenfor hensynssonen innebærer dette at det ikke skal fortettes med nye hyttetomter, fradeles tilleggsarealer til eksisterende tomter, eller bygges nye veger. Innenfor byggeområder kan regulerte tomter fradeles og bebygges, og veger som inngår i vedtatt reguleringsplan kan bygges.

7.3 Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg (H190)

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates forutsatt at de ikke medfører skader på korallforekomster, og tiltakshaver er kjent med bunnforholdene der fortøyningene legges. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt.

Vedlegg 1 - Definisjoner

Småhusbebyggelse
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i pbl § 29-4.

Frittliggende småhusbebyggelse
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:

- Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.
- Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig bolig med alle nødvendige hovedfunksjoner.

Konsentrert småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Flerboligbygg
Med flerboligbygg menes bygning med fem eller flere boenheter, på inntil to målbare plan.

Kombinerte bygg
Bygning med både bolig(er) og næringsseksjon/del.

Lavblokk-/blokkbebyggelse
Bygning med fire eller flere boenheter, med tre eller flere målbare plan.

Anneks
Uthus beregnet til beboelse, som ikke inneholder alle hovedfunksjoner.

Hovedfunksjoner
Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Det er tilstrekkelig at den nye boenheten kan fylle alle hoved-funksjonene. Vurderingen gjøres ut fra rent fysiske kriterier ved selve boenheten, ikke hvordan boenheten brukes.

Hovedbruksenhet
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhus-bebyggelse.

Utleieenhet
Bolig med alle hovedfunksjoner som ikke trenger å være en egen boenhet.

Boenhet
Med boenhet menes bolig som tilfredsstiller kravene til å være egen boenhet, jamfør byggesaksforskriften § 2-1.

Takterrasse
Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

BYA og BRA
BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal) beregnes som beskrevet i veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eller senere veiledere som erstatter denne.

Overvann
Tak- og overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

Flomveg
Trasé som leder overvann til en resipient.

Lokal overvannshåndtering

Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, åpne flomveger, grønne tak, blågrønne løsninger med mere.

Naust
Bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Brygge
Brukes i dette dokumentet om plattformkonstruksjon langs land eller fra land og ut i vannet. Tradisjonell brygge er fast forankret og fundamentert på land og på sjøbunnen.

Flytebrygge
Flytebrygge er en flytende brygge som regel er forankret til moringer på bunnen, og ofte koblet til land med en landgang. Flyteelementene er ofte luftfylte konstruksjoner av plast, betong eller metall.

Moring
Moring er et anker eller en tung betongblokk med kjetting, lagt ut på sjøbunnen til å fortøye i. Tradisjonelt brukt for å fortøye skip og båter.

Havn
Havn er et avgrenset område ved kyst, elv eller innsjø der båter og fartøy kan ankre opp eller legge til ved brygge eller terminalanlegg, beskyttet for vær og vind av naturgitte landskaps-formasjoner eller av menneskeskapte anlegg som molo, bølgebryter eller lignende.

Bølgebryter
Også kalt bølgedemper, er en kunstig oppfylling eller flytende konstruksjon som har til hensikt å dempe opprørt sjø og beskytte oppankrede eller fortøyde fartøy og anlegg i en havn, marina eller havbruksanlegg.

Molo

Et byggverk i sjøen for å beskytte havneområdet mot bølger.

Pir
Er en brygge eller en utstikker som står vinkelrett på en kai eller strandlinje. En pir kan være konstruert av forskjellige materialer; tre, stål, betong eller stein, og anlegget har ofte et havneskur eller sjøbu til lagring av gods.

Kai
Kai eller brygge er en strandforbygning ved havn eller sjø, innrettet slik at fartøyer kan legge til og utstyrt med tilstøtende opplagsplass for varer og tilhørende forbindelse til land.

Småbåthavn/ marina
Et område i og ved sjø/vann, hvor infrastruktur, adkomst og organisering legger til rette for fast og sikker fortøyning av mindre, båter når disse ikke er i bruk.

Utrigger
I dette dokumentet brukt om flytende konstruksjon som er rigget ut fra flytebrygge for å gi støtte til båt.

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72 46 30 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	559	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nermoan 46, 7334 STORÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.