



aktiv.

Myrvegen 8, 7350 BUVIKA

Pen enebolig med gode sol- og utsiktsforhold | To garasjer og asfaltert gårdsplass | Blindvei | 20 min til Trondheim



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 470 000,-
Omkostn.: Kr 113 100,-
Total ink omk.: Kr 4 583 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 544,-
Selger: Tore Hansen
Camilla Aunet Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 143/192 kvm
Tomtstr.: 801.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 114
Oppdragsnr.: 1710250046

Velkommen til Myrvegen 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Myrvegen 8 - en trivelig enebolig over to plan, med barnevennlig beliggenhet i en rolig blindvei. Her bor man tett på naturen, i gangavstand til sjøen, busstopp og fine turmuligheter. En stor hage innbyr til lek for de minste, og livet utendørs nytes på en herlig solrik terrasse med sjøutsikt. Parkeringen er god, med to garasjer og en asfaltert gårdsplass. Boligen har fire soverom, og egner seg godt for familier med flere barn.

Verdt å merke seg:

- To garasje og lader for elbil
- Solrik eiendom med sol "hele" dagen midtsommers
- Blindvei
- Asfaltert gårdsplass
- Stor hage
- Ca. 20 min til Trondheim
- Gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til Buvik sentrum med dagligvare m.m.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse - 1. etasje	39
Planskisse - Sokkeletasje	40
Nabolagsprofil	42
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	50
Energiattest	75
Byggetegninger	76
Ferdigattest	89
Matrikkelkart og -rapport	90
Reguleringskart og -bestemmelser	96
Festekontrakt	155
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 88 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 59 m² - Entré, gang, toalett, vaskerom, soverom, stue og bod.

1. etasje:

BRA-i: 84 m² - Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 20 m² - Garasje.

TBA fordelt på etasje

Kjeller:

18 m² - Terrasse.

1. etasje:

70 m² - Terrasse og balkong.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 29 m² - Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjer er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

801.2 m²

Tomtebeskrivelse

Området er grønt og idyllisk, tett på sjøen og flott natur. Boligen ligger i en stille og rolig blindvei, i et trygt nabolag ideelt for barnefamilier. Tomten er på ca. 801 kvm, opparbeidet med blomster, gressplen og velstelt hekk i skrånet terreng. Hagen innbyr til lek for de yngste, og på inngangssiden har boligen en asfaltert gårdsplass med mulighet for parkering.

Årlig festeavgift

Kr 2 544

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 01.01.1969.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten etter avtale med grunneier.

Fstekontrakt datert

28.02.1969.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde, ca. 1,7 km fra Buvika sentrum i Skaun kommune. Stedet er blitt svært populært og kan skilte med flotte oppvekstvilkår, idrettsglede og et rikt kulturliv. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, vinmonopol, apotek, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 9 km til Børse med apotek og legekontor. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 12 min til Melhus, 15 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 24 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,9 km til Buvik barneskole, hvor store deler av skoleveien er på gang- og sykkelsti. Det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børse. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger under et kvarter unna med bil, og nærmeste barnehage er Hammerhagen barnehage som ligger ca. 2,7 kilometer unna.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Dette er et svært idyllisk område med nydelig sandstrand på ca. 2 km mot fjorden, og ikke langt fra boligen finner du den fine strandpromenaden som du kan følge langs fjorden.

Den populære skihytta i Buvikmarka ligger omtrent 6,4 km unna. Det tar ca. 10 min å kjøre til Nydammen, som er et populært badevann, det er kort vei til lakseelva Vigda, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes, som i høysesongen fra juni til august har åpen kiosk med matservering. Pilgrimsleden til badeplassen på Øysand går rett nedenfor huset (ca. 10 min å gå).

Offentlig kommunikasjon

Tettstedet er godt egnet for pendlere med sin nærhet til Trondheim, og nye E39 sørger også for enklere adkomst. Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Brekka, som ligger ca. 15 min unna til fots. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

GARASJE

Garasjen opplyses oppført i 2005. Oppført på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Utstyrt med leddport. Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

Byggemåter er opplyst av takstmann Rune Normannseth.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: La nytt gull og fliser på bad i ca 2010.

Arbeid utført av: Ståle Gjersvold.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se forrige punkt.

2.2 -Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skaun Kommune oppgraderte kloakksystemet i ca 2012.

Arbeid utført av: Skaun Kommune.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I år 2001 kom det inn overvann i vår kjeller, da dreneringen fra 1969 ikke var god nok lenger. Fuktskader i kjeller ble dekt av forsikring. Ny drenering ble utført av firma Per Røsbjørgen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja okt 2024 ble det lekkasje rundt pipe. Uklart om dette skyldes at Feier hadde vært uforsiktig eller om det var stormen sin skyld. Tak innvendig ble delt av Forsikringen mens takarbeidet utvendig dekket vi selv ved å leie inn Blikkenslager. Det er tørt rundt pipa nå.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sikringsskapet har blitt utbedret flere ganger av ulke El selskap.

Arbeid utført av: Vintervoll As.

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

Svar: Ja

12 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Tensio i 2021.

13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble installert av Elfirma i 2021.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidelse av Terasse i 2015.

Arbeid utført av: Jo Torvik.

21 - Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble utført av et firma jeg ikke husker navnet på og husker ikke eksakt årstall. Ble ikke funnet spor etter Radon.

21.1 - Radonmåling

År: 2024

Verdi: 0

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med fin planløsning. Ytterdøren er overbygd, og ved inngangen har boligen en terrasse på ca. 18,5 kvm. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en entré med skifergulv.

Entreen ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestetoalett, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. I trappeløpet har boligen en varmepumpe for jevn og behagelig varme.

STUE

Stuen er pen og romslig, med god møbleringsfrihet og flott gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet. Vinduene gir nydelig sjøutsikt og inkluderer en skyvedør som tar deg ut til en delvis overbygget hjørneterrasse. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har trapper til hagen og et areal på ca. 63 kvm.

Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og plasseringen på hjørnet gjør det mulig å flytte seg etter solen gjennom dagen. Parkett på stuegulvet kombineres med panelvegger malt i en dus og delikat grånyanse. Lune kvelder sikres av en vedovn, og veggene bak er kledd med skiferstein. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. God skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold, og innredningen har profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Over benken er det belysning og grå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

KJELLERSTUE

I underetasjen har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen er et trivelig tilholdssted, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

BAD/WC/VASKEROM

Badet er plassert på hovedplanet, og i underetasjen har boligen et ekstra wc-rom og et eget vaskerom. Fliser i ulike gråtoner gir et delikat uttrykk på badet. Downlights og varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjkabinett med takdusj.

Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, to matchende veggskap og et speilskap med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Utenom toalettet har rommet et hvitt servantskap med tilhørende speil. Vaskerommet er utstyrt med skyllekum, dusjkabinett og varmtvannsbereder.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med ett i underetasjen og tre sammen på hovedplanet. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Soverommet nede måler ca. 7 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5, 7 og 11,5 kvm.

Hovedsoverommet har egen balkong, med sjøutsikt og et areal på ca. 7 kvm. Rommet innredes enkelt med dobbeltseng, og langs den ene veggen er det mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderober med dels speilfronter. Også gangen nede har en stor garderober, og ekstra lagringsplass finnes i garasjene og i en bod ved vaskerommet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - BALKONG

Oppsummering:

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike sinktekkede balkonger erfaringsmessig ofte er utsatt for lekkasjer som følge av sprekker i loddeskjøter. TG 2 grunnet alder.

TG2 - YTTERVEGGER

Oppsummering:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen har også stedvis begrenset lufting.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

TG2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGING

Oppsummering:

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Stedvis misfarginger i undertak ble observert uten å måle fukt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det stedvis er tettet ved raft. For optimal ventilerings av slike konstruksjoner bør det være en luftespalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50mm samt ventiler i gavlvegger. TG 2 settes grunnet alder/ stedvis tett ved raft.

TG2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering:

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG2 - ILDSTED/SKORSTEIN

Oppsummering:

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.

TG2 - TRAPP

Oppsummering:

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

TG2 - AVLØPSRØR

Oppsummering:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

TG2 - VANNLEDNINGER

Oppsummering:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

TG2 - VARMESENTRAL

Oppsummering:

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

TG2 - BAD

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG2 - VASKEROM

Oppsummering:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, grunnet bruk av fotlister i overgang vegg/ gulv og naturlig avtrekk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

TG3 - TOALETTROM

Oppsummering:

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2005 og fremstår uten tegn på skader. Rommet mangler ventilerings.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må det etableres avtrekk fra rommet.

Utbedringskostnader:

Under 10 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Taket er utbedret i juni 2025.
- Taktekingen oppgradert i 2023.
- Nedløp og takrenner fra 2023.
- Rettet avvik på el-anlegg i 2021.
- El-kontroll ble gjennomført i 2020.
- Vaskerommet ble fornyet i 2006.
- Wc og bad ble oppgradert i 2005.
- Terrassen ble oppgradert i 2005.
- Rekkverk fra 2005 på balkongen.
- 198 liters bereder montert i 2005.
- Frittstående garasje fra 2005.
- Vinduer og ytterdører fra 2003.
- Kjøkkenet ble fornyet i 2002.
- Dreneringen ble byttet ut i 2001.

Parkering

Eiendommen har to garasjer, en frittstående og en integrert i huset. Førstnevnte står på en asfaltert gårdsplass, og har belysning på fasaden og et areal på ca. 29 kvm. Den andre garasjen måler ca. 18,5 kvm, og en lader for elbil er installert på husveggen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2364466

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2005 montert i trappeløpet. For vedfyring har stuen en vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 470 000

Kommunale avgifter

Kr 22 595

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er basert på et beregnet årsbeløp for 2025, og fordeles på følgende poster:

- Vann abonnement: Kr 4 434
- Vann variabel del stipulert: Kr 5 415
- Kloakk abonnement: Kr 5 211
- Kloakk variabel del stipulert: Kr 6 798
- Feiing og tilsyn hvert 4. år: Kr 737

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 142

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter, og utgjør kr 7 142 for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 034 683

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 138 730

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 114 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE I EIENDOMSRETT

28.03.1969 - Dokumentnr: 1141 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

Årlig festeavgift NOK 290

Pant for forfalt festeavgift

HEFTELSE I FESTERETT

28.03.1969 - Dokumentnr: 1141 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 60 år

Årlig festeavgift NOK 290

Pant for forfalt festeavgift

RETTIGHETER

05.03.2004 - Dokumentnr: 1142 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 5029, Gnr: 10, Bnr: 1

Ferdigattest/brukstillatelse

BOLIG

Det er utstedt ferdigattest for boligen den 19.10.1970.

GARASJE

Det er gitt tillatelse til oppføring av en redskapsbod i vedtak datert 11.05.2004. Denne er enten oppført som en garasje eller omgjort til garasje i etterkant av oppføring. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av garasjen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGHETSMANGLER

Det gjøres oppmerksom på at rom benevnt som "hobby-div" på byggetegninger i underetasjen er avdelt i to rom som i dag benyttes til stue og soverom. Videre er rom benevnt som "bod" på byggetegninger av underetasjen omgjort til wc-rom. Rommene er endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Takstmann opplyser at takhøyden i kjeller måles til rundt 2.05 meter, og at krav til takhøyde er minst 2,20 m på oppholdsrom. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1. juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Brekkaområdet (05.05.1973), og ligger i et område som er regulert til boligformål. Videre er eiendommen underlagt kommuneplanens arealdel 2024-2036 (17.12.2024), og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse og i faresone for ras- og skredfare (H310_1). Reguleringskart og kommuneplankart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 100 (Omkostninger totalt)

129 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 583 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 599 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 601 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 995 og visninger kr 2 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

27.06.2025



































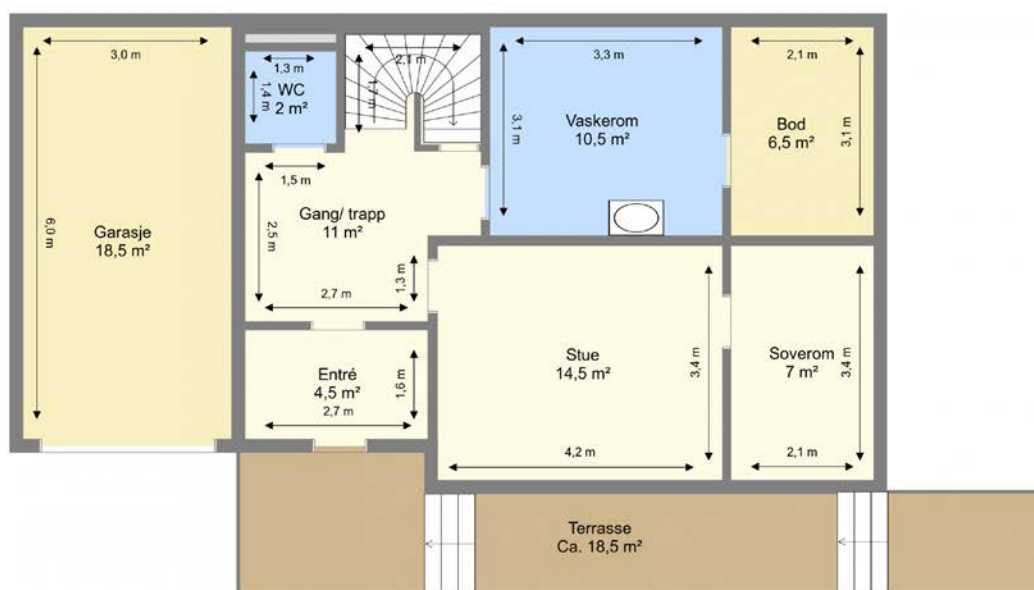
Myrvegen 8 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Myrvegen 8 Sokkeletasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Myrvegen 8 - Nabolaget Brekka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brekka Linje 410, 4101	17 min 1.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 10.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 24.9 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	28 min 2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	12 min 9.7 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 10.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 10.3 km

«Det er utrolig flott her! Koselige folk og naturen som nærmeste nabo. Bare positivt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

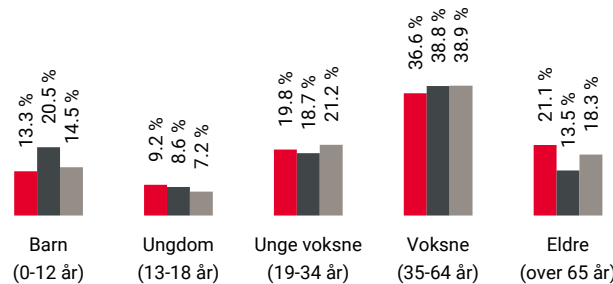
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka	447	186
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	6 min 3.1 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 3.9 km
Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 8.7 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 3.1 km
Kiwi Buvika	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	28 min 2 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	5 min 2.3 km
	Max-gym Buvika	7 min
	Fitnesspoint Børse	11 min

Boligmasse



76% enebolig
8% rekkehus
7% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

15 min



Boots apotek Buvika

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
35% 6-12 år
20% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

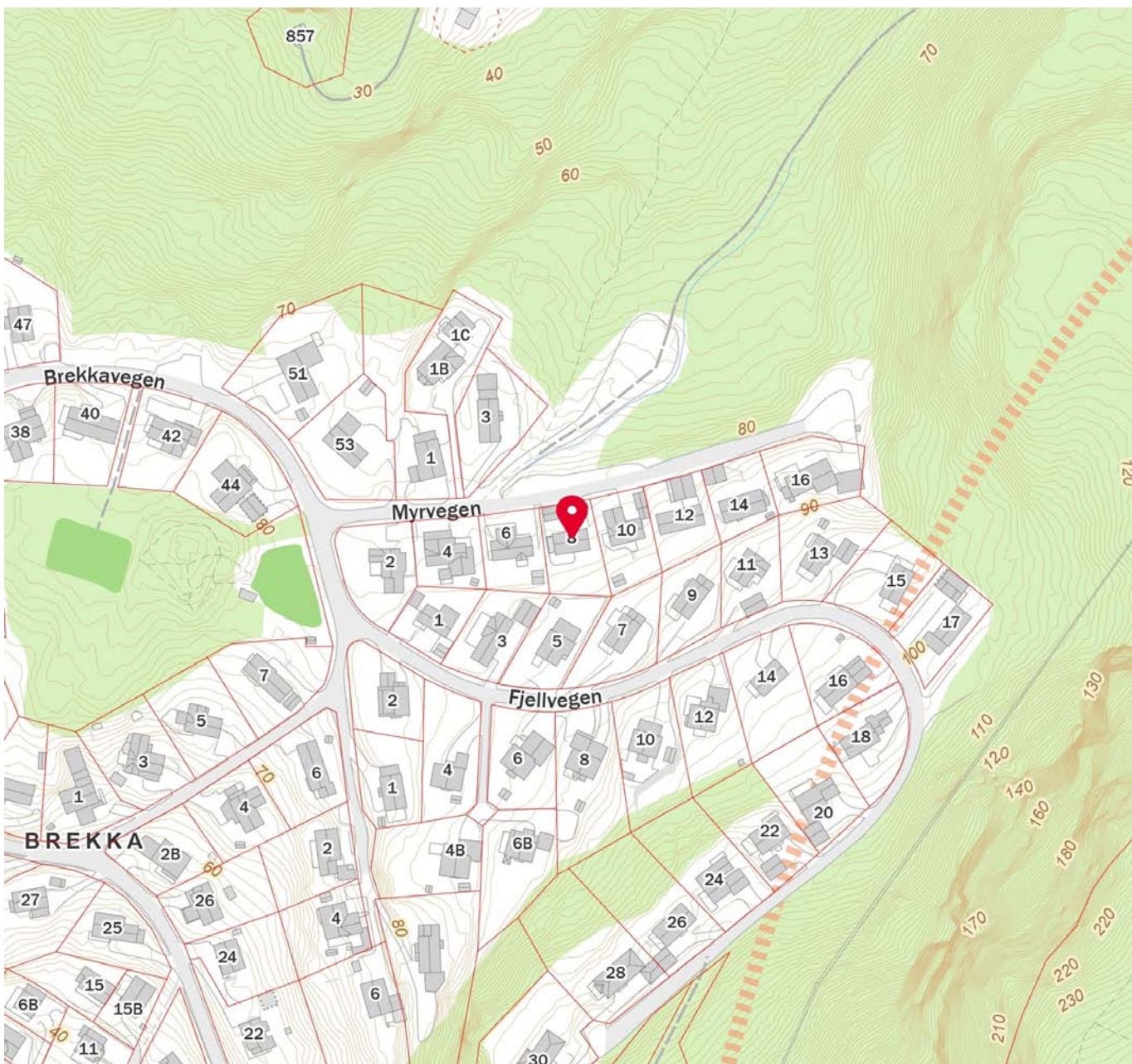
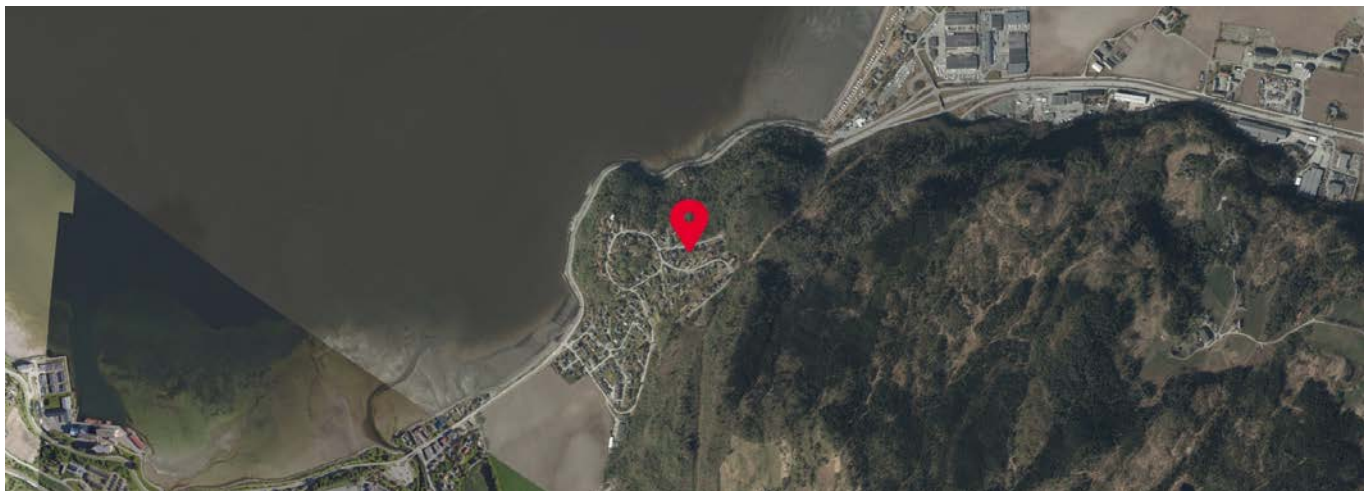


0% 43%

Brekka
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Aunet Hansen	Tore Hansen
Gateadresse	
Myrvegen 8	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	2364466

Document reference: 1710250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	La nytt gull og fliser på bad i ca 2010
Arbeid utført av	Ståle Gjersvold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skaun Kommune oppgraderte kloakksystemet i ca 2012
Arbeid utført av	Skaun Kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I år 2001 kom det inn overvann i vår kjeller, da dreneringen fra 1969 ikke var god nok lenger. Fuktskader i kjeller ble dekt av Forsikring. Ny Drenering ble utført av firma Per Røsbjørgen
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I okt 2024 ble det lekkasje rundt pipe. Uklart om dette skyldes at Feier hadde vært uforsiktig eller om det var stormen sin skyld. Tak innvendig ble delt av Forsikringen mens takarbeidet utvendig dekket vi selv ved å leie inn Blikkenslager. Det er tørt rundt pipa nå
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskapet har blitt utbedret flere ganger av ulke EI selskap.
Arbeid utført av	Vintervoll As

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av Tensio i 2021
-------------	-------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble installert av Elfirma i 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse av Terasse i 2015

Arbeid utført av

Jo Torvik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført av et firma jeg ikke husker navnet på og husker ikke eksakt årstall. Ble ikke funnet spor etter Radon

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250046

Tilleggskommentar

Nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Aunet Hansen	6cc60d43d05191c97714b be12f7df7db98db205e	27.06.2025 11:09:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Hansen	9977eb168ff9e39167947b a5aca9ca491710fffb	25.06.2025 08:40:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250046

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

Myrvegen 8 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 163 m²

BRA-i: 143 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

1



GNR: 10 BNR: 114

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Myrvegen 8
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32839>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2005 og fremstår uten tegn på skader.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres avtrekk fra rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike sinktekkede balkonger erfaringsmessig ofte er utsatt for lekkasjer som følge av sprekker i loddeskjøter.

TG 2 grunnet alder.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen har også stedvis begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Stedvis misfarginger i undertak ble observert uten å måle fukt på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det stedvis er tettet ved raft. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftespalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50mm samt ventiler i gavlvegger.

TG 2 settes grunnet alder/ stedvis tett ved raft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Varmesentral

Oppsummering

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, grunnet bruk av fotlister i overgang vegg/ gulv og naturlig avtrekk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er fuktstyrt, men opplyses å fungere som tiltenkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden i kjeller måles til rundt 2.05 meter. Krav til takhøyde er minst minst 2,20 m på oppholdsrom. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Dette til orientering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **HANSEN TORE**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **HANSEN CAMILLA AUNET**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrvegen 8, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **10**

Bruksnr: **114**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1969**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	163	143	20	0	88
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	192	143	49	0	88

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	79	59	20	0	18
1. Etasje	84	84	0	0	70
Totalt m²	163	143	20	0	88

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	79	52	27	Entre, gang, toalett, vaskerom, soverom, stue.	Bod, garasje.
1. Etasje	84	84	0	Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	163	136	27		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasjer er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen opplyses skiftet i 2001.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Det gjøres likevel oppmerksom på overfallslist delvis har sluppet. Dette anbefales utbedret for å unngå unødige fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen.	

TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Forholdet kan likevel observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong kledd med skiferstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Mindre riss/ retningsavvik blir registrert uten at det er umiddelbare behov for tiltak.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og bod/ garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse opplyses oppgradert i 2005.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sinktekket balkong med utgang fra soverommet	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong opplyses oppgradert med nytt rekkvert rundt 2005. Utover dette er tettesjiktet av eldre dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike sinktekkede balkonger erfaringsmessig ofte er utsatt for lekkasjer som følge av sprekker i loddeskjøter.	
TG 2 grunnet alder.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører opplyses skiftet i 2003. Et vindu ved trapp er fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Vindu i koblet glass fra byggeåret har følgelig aldri messige slitasjer. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur. Ingen tegn på skader, men dette kan øke faren for fuktinntrekk i karm. TG 2.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Kledningen er trolig fra byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen har også stedvis begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Stedvis misfarginger i undertak ble observert uten å måle fukt på befaringsdagen.	
Det gjøres oppmerksom på at det stedvis er tettet ved raft. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftespalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50mm samt ventiler i gavlvegg.	
TG 2 settes grunnet alder/ stedvis tett ved raft.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp opplyses skiftet i 2023.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-0	
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses oppgradert i 2023, samt utbedret i juni 2025.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	
Eier opplyste på befaringen om tidvis vanninntrenging ved kraftig nedbør da ved pipe. Avvik ble registrert på befaringsdagen og utbedringer ble foretatt av fagfolk påfølgende dag. Bilder av utbedringer er framvist og forholdet vurderes å være i orden.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen opplyses oppgradert i 2002 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Det gjøres likevel oppmerksom på utglidninger på laminatgulvet som kan kreve tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Takhøyden i kjeller måles til rundt 2.05 meter. Krav til takhøyde er minst minst 2,20 m på oppholdsrom. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Dette til orientering.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrommet opplyses oppgradert i 2005 og fremstår uten tegn på skader.	
Rommet mangler ventiler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres avtrekk fra rommet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Skaun kommune hadde trolig utskiftninger av utvendige stikkledninger fra kommunalt anlegg inn til boligen rundt 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elkontroll 11.08.2020 med dokumentert rettet avvik datert 23.03.2021 av Tensio. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra rundt 2005 er plassert ved trapp og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Jevnlig rengjøring og filterskifte.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2005	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Avtrekket er fuktstyrt, men opplyses å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses oppgradert i 2006 og har belegg på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, dusjkabinett, bereder, stoppekran og naturlig avtrekk.

Sluket er et plastsluk og det måles begrenset fall til sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, grunnet bruk av fotlister i overgang vegg/ gulv og naturlig avtrekk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasjen opplyses oppført i 2005. Oppført på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Utstyrt med leddport. Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

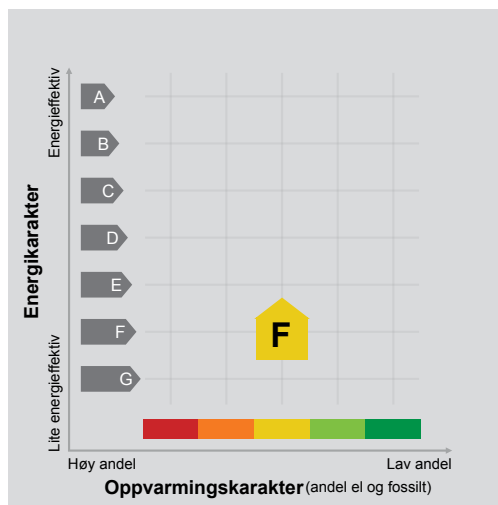
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Myrvegen 8
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15881283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139582
Dato	24.06.2025



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

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

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

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

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

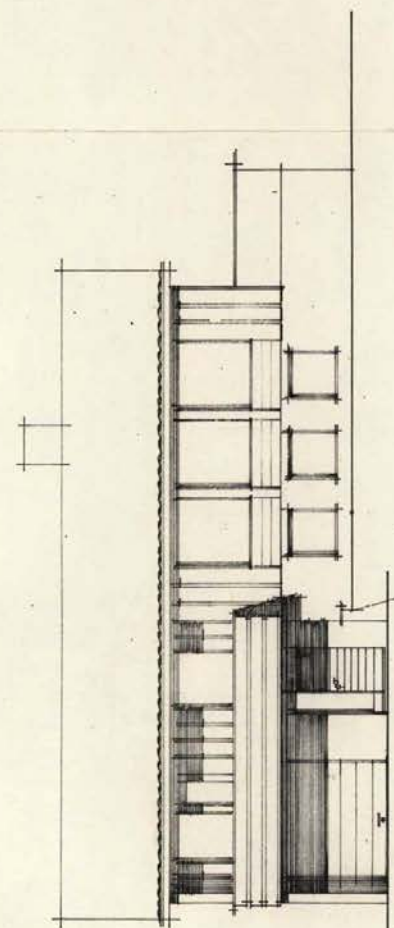
Målt energibruk 29 032 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

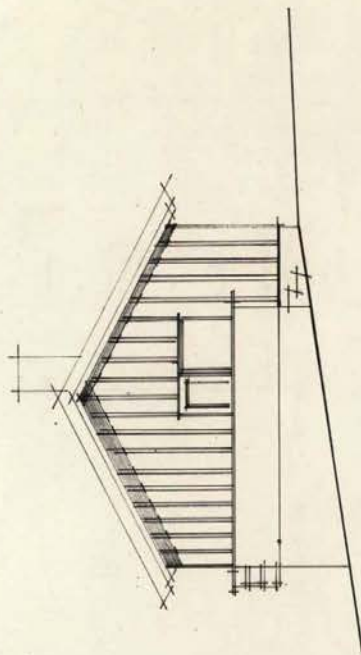
29 032 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

TYPE 4 S.

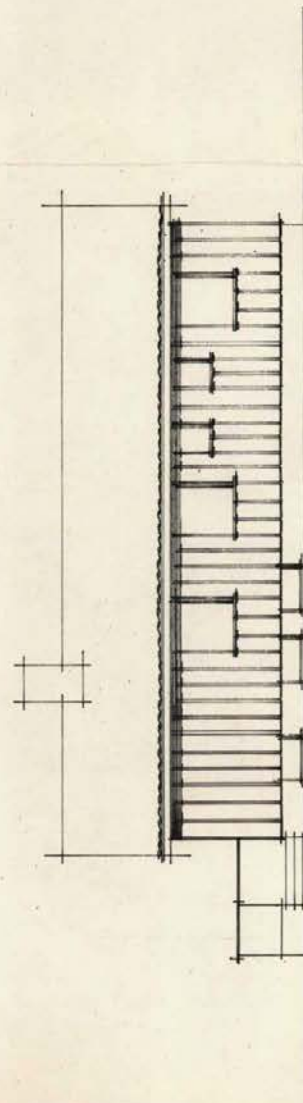
HUSTYPEN KAN GODTAS AV HUSBANKEN
HVIS CENSURERING OG BYGGKOSTNADER
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.



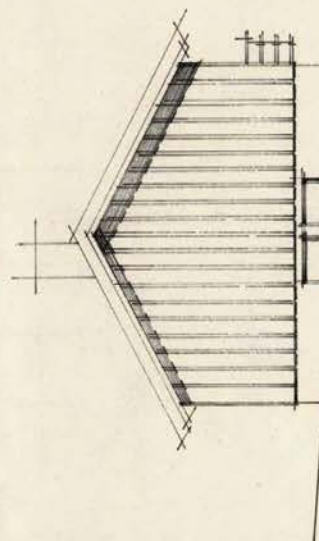
FASADE A MOT:



FASADE B MOT:



FASADE C MOT:



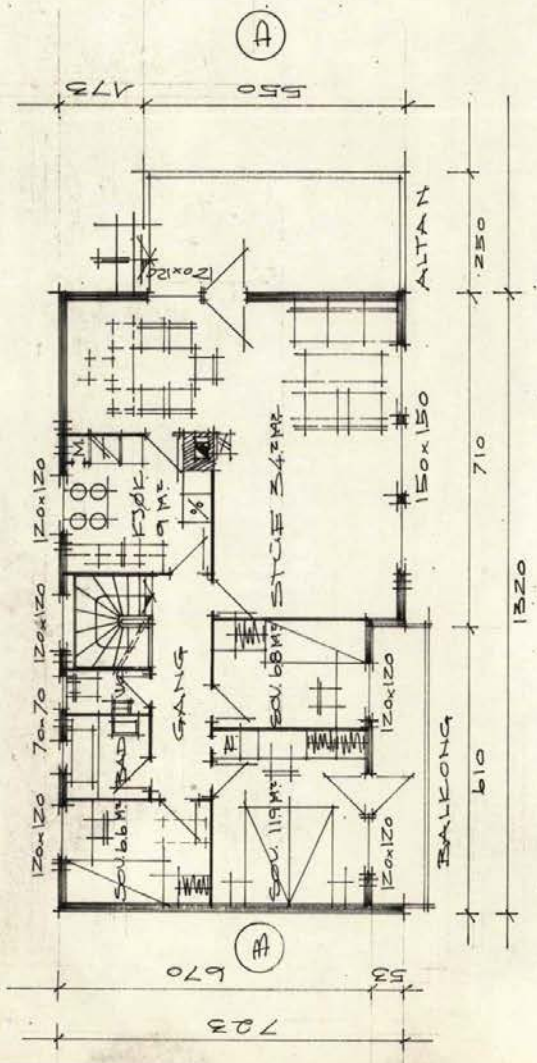
FASADE D MOT:

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.

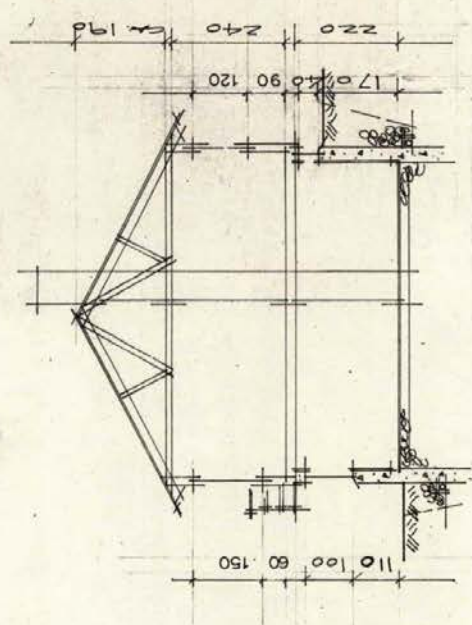
BRØDRENE FJOGSTAD A/S	M: 1:100	BYGGERET:
SANDNES	10/13-46	TEGN. NR. 1
		13-10-55 63.72

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

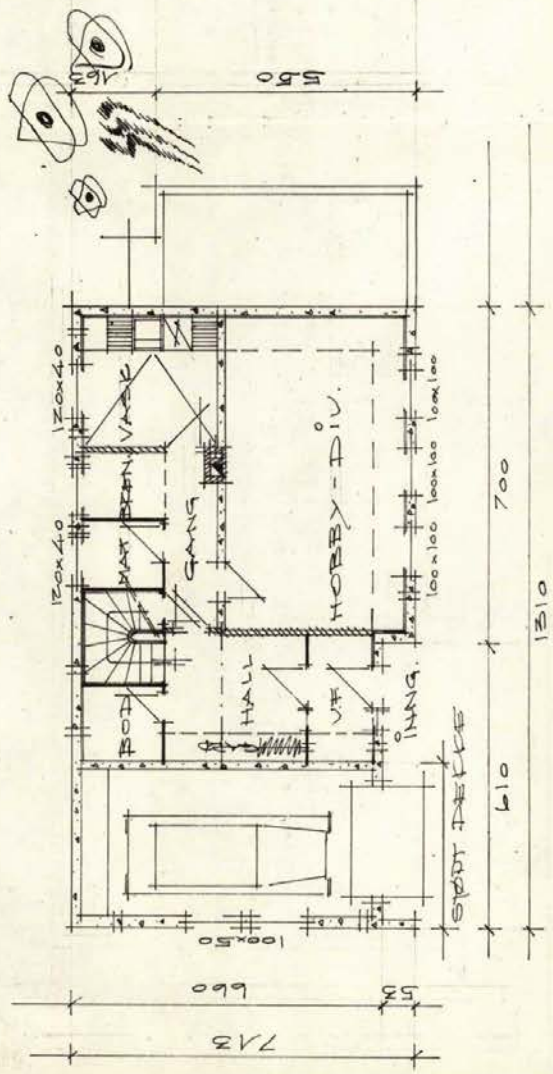
TYPE 4 S



PLAN 1. ETASJE



TVERRSNITT



PLAN KJELLER

SEM: LIEPPEAL

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68 (210)

FEU 23-5-66 - B-66 5-0-66

BYGGHERRE:		BYGGHERRE:	
M:	1:100	M:	1:100
TEGN. NR. 1	10/5/66	TEGN. NR. 1	10/5/66
SANDNES	10/5/66	SANDNES	10/5/66

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961



SKAUN KOMMUNE

Camilla og Tore Hansen
Myrveien 8

7350 BUVIKA

Vår ref.
04/00717-003/RFU

Arkivkode
EA 10/114

Deres ref.

Dato
11.05.2004

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - OPPFØRING AV REDSKAPSBOD EIENDOMMEN MYRVEIEN 8, GNR. 10 BNR. 114

Saken er behandlet som saksnr 0084/04 etter delegert myndighet gitt i medhold av
Kommuneplanens § 6 og K-sak 13/03.

Vi har mottatt søknad om melding tiltak den 07.05.04.

Eiendommen: Myrveien 8, gnr./bnr. 10/114
Gjelder: Nybygg redskapsbod
Areal: Bebygd areal: 31 m², Bruksareal: 31 m²
Bygningstype: 181
Bygningsnr.: 20106921
Byggested: Myrveien 8,
Tiltakshaver: Camilla og Tore Hansen

SAKSOPPLYSNING:

Tiltaksklasse: Tiltaksklasse 1.
Planstatus: Reguleringsplan.
Bygningen: Mønehøyde: 3,2m. Antall etasjer: 1 etg.
Bebygd areal: 31,5 m². Bruksareal: 31 m².
Adkomst: Kommunal vei.
Vann/avløp: Offentlig.
Estetisk utforming: Tiltaket står i stil med omkringliggende bebyggelse.
Nabovarsling: Ikke alle naboer er varslet, men Skaun kommune anser de som ikke er varslet
som ikke berørt av tiltaket.
Nabomerknad: Ingen merknader.

Skaun kommune • • •

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.: 939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
4214 07 41528
7855 05 16577 skatt

VEDTAK:

Søknaden er behandlet i medhold av PBL § 95. Tiltaket tillates igangsatt.
Bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter.

Kabler og ledninger i og rundt tomte:

Undersøkelse av alle kabler og ledninger er utbyggers ansvar og evt. skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar. Alle utgifter i forbindelse med flytting/omlegging av eksisterende ledninger (bl.a. kommunal/privat vann-/kloakkledning, m.m.) bekostes av utbygger.

Bortfall av tillatelse:

Er ikke arbeidet satt igang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll iht. plan- og bygningslovens § 99 og forskriftens (SAK) § 30 som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Signert kontrollplan for utførelse må innsendes til teknisk kontor.

Klagerett:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. PBL § 15 og Forvaltningslovens §§ 27 og 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, Rådhuset, 7353 Børse, innen 3 uker.



Rune Furunes
Rune Furunes
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867245

Kopi til: Tiltakshaver
Melding til Plan og miljøutvalget.

Vedlegg: Skjema om klagerett

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 2m	Vegmidte 4,20m
		Annen bygning 6,9m	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand 9,2m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand ca 2m
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr 1.
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv	
	☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til:	☒ Avløpssystem ☐ Terreng	
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	X-koordinat: Y-koordinat:
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr fra - til
Dispensasjonssøknader		B	-
Gjenpart av nabovarsel		C	1 -
Situasjonsplan		D	1 - 2
Fasadetegninger og snitt		E	-
Andre vedlegg Avstand fra bygning til nabogrense		J	1 -
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Adresse	Postnr	Poststed	
E-postadresse	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
6/504	Camilla A. Hansen	Tore Hansen	

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel SKAUN KOMMUNE Ar/saksnr. 04/00717 Dok.nr. 001 07 JUN 2004	Kommunens saksnr.
	Til kommune: Skau kommun	Ark.kode P EA10/114 Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet Saksbeh. RPD Gradering

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 10 Bnr 114 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.
	Adresse MYRVEIEN 8 Postnr. 7350 Poststed BUVIKA
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid Spesifiser kort tiltakets art Redskapsbøl Karport

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	---	----------------------------	------------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr. E -
-------------------	---	------------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan														
	Spesifiser nærmere														
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv														
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv														
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei Tomteareal 798,1 m²														
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>92 m²</td> <td>31,50 m²</td> <td>123,5 m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)			Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	92 m²	31,50 m²	123,5 m²	Bebygd areal (NS 3940)			
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum												
	Antall etasjer (TEK § 4-1)														
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	92 m²	31,50 m²	123,5 m²											
Bebygd areal (NS 3940)															
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket 123,5 m²															
Vis beregning av grad av utnyttning Hus 92 m² Redskapsbøl, - 31,5 m² -															

Vedlegg nr

C- 1

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

SKAUV KOMMUNE

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr 10 Bnr 114 Festenr Seksjonsnr

Eiendommens adresse

MYRVEIEN 8

Postnr

Poststed

7350

BUNIKTA

Eier/fester

TORE OG CAMILLA HANSEN

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg☐ Anlegg☐ Endring av fasade☐ Riving☐ Skilt☐ Eiendomsdeling eller bortfeste☐ Innhengning mot veg☐ Bruksendring☐ Dispensasjoner

☐ Annet
Beskriv

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81☒ Mindre byggearbeid☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bygging av redskapstod 31.5m²
knappt

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☒
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Bunika 6/5-04 Camilla Anet Hansen / Tore Hansen

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
10	114		
Adresse			
MYRVEIEN 8			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Adresse		Adresse	
Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
7350		Buvika	
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt		06.05.04	Ståle Gjermsvold
☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
10	108			Ståle Gjermsvold			
Adresse				Adresse			
MYRVEIEN 10				Myrveien 10			
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed	
7350		Buvika		7350		Buvika	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
☐ Varsel er mottatt				06.05.04			
☒ Samtykker i tiltaket				Ståle Gjermsvold			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
10	102			Ment Stølem			
Adresse				Adresse			
MYRVEIEN 3				Myrveien 3			
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed	
7350		Buvika		7350		Buvika	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
☐ Varsel er mottatt				06.05.04			
☒ Samtykker i tiltaket				Ment Stølem			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
10	111			RORVIG RUNE G.			
Adresse				Adresse			
MYRV. 6				MYRV. 6			
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed	
7350		Buvika		7350		Buvika	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
☒ Varsel er mottatt				05/05/04			
☒ Samtykker i tiltaket				Rune G. Rorvig			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr		Poststed		Postnr		Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
☐ Varsel er mottatt							
☐ Samtykker i tiltaket							

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign



3-05-04

13:36 72856392

HEIDI STRAND

->73874455 ECM

Page 01

Tore Hc

72856392

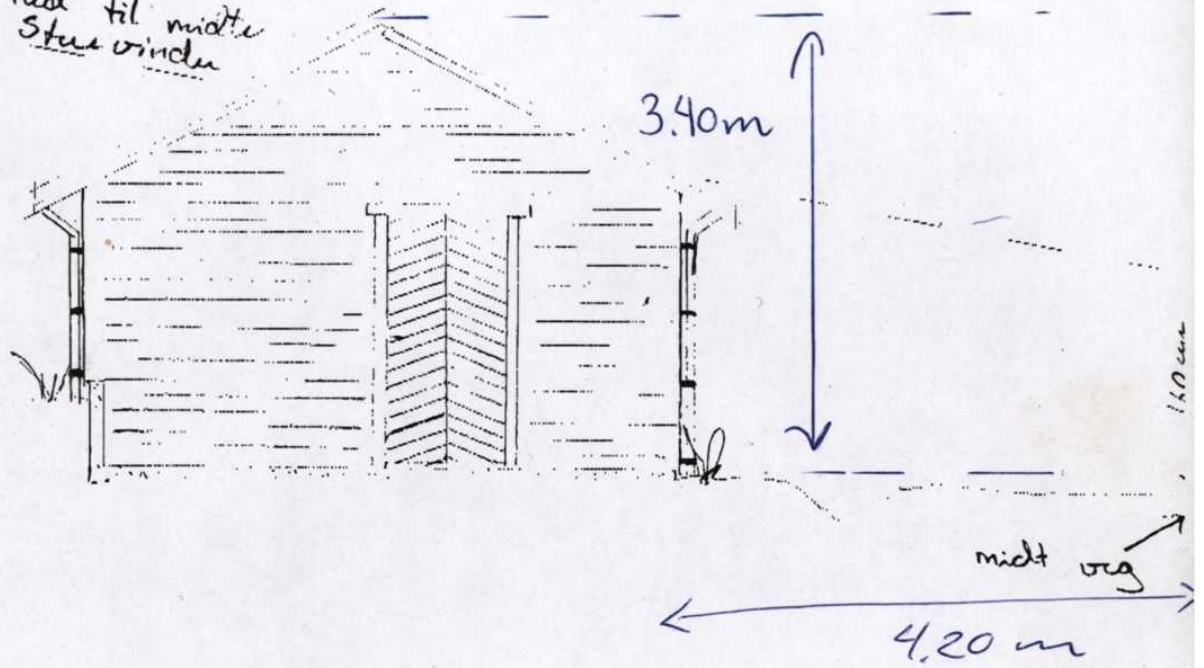
Myrøi 8. Buvika

1:50

D-1

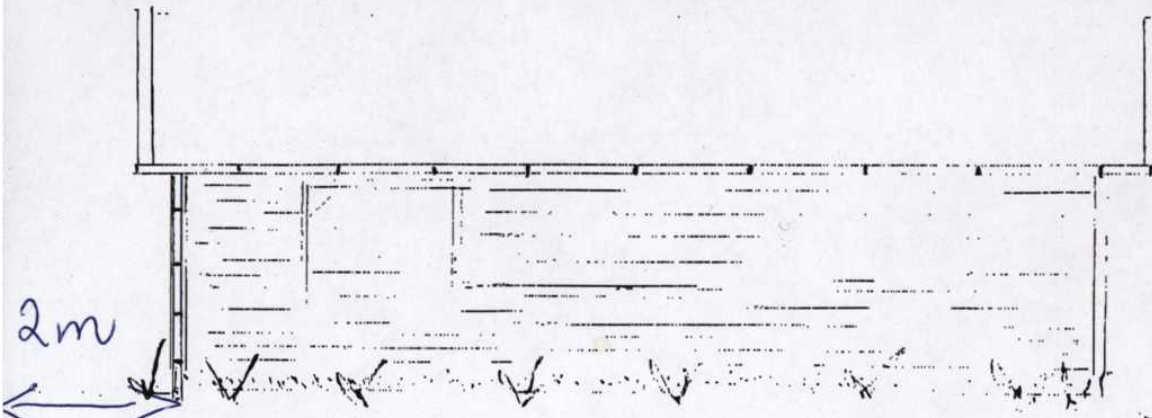
Synsfelt
veg. i

ned til midte
Stue vindu



Bolvignis

15.60 m



2m

Hekk
nabo
nr. 6

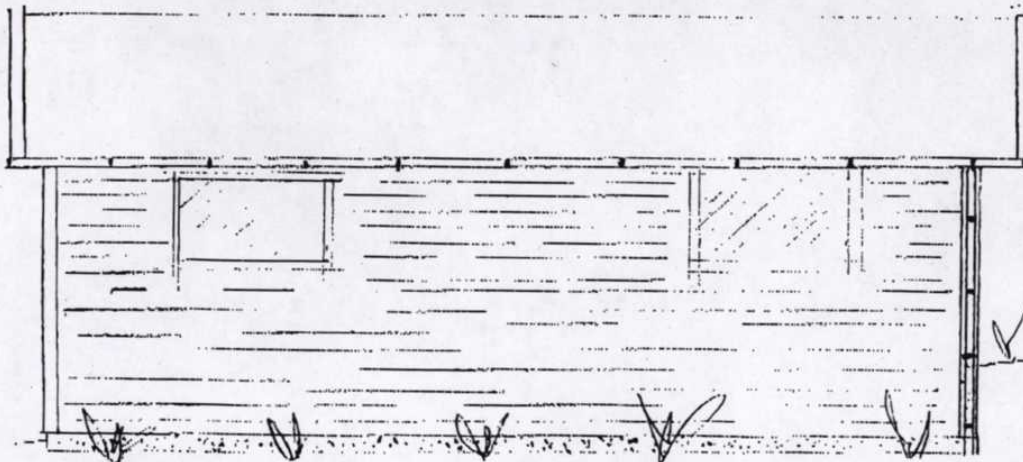
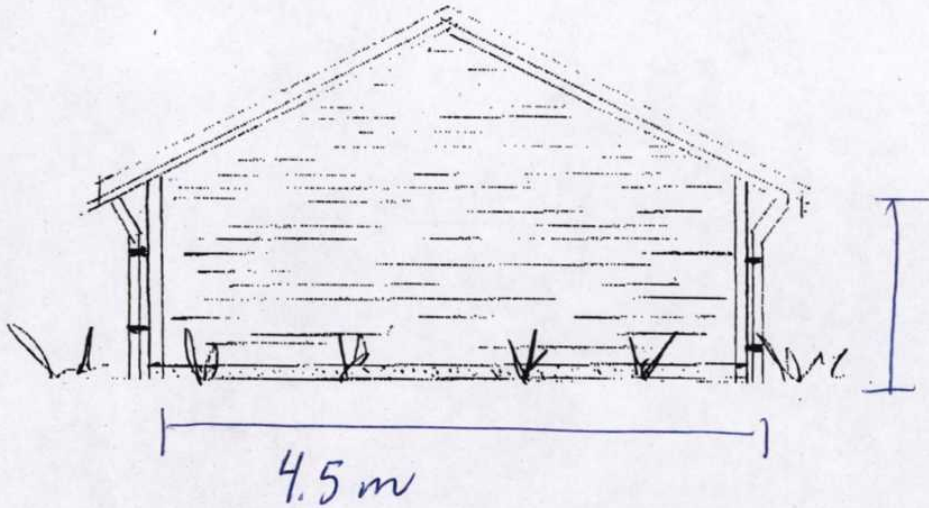
! Åof_KSB_R



Tore Hansen
Myrøei 8. Buika

1:50

D-2



86

J-1

Avstand fra bygning til nabogrense.

Med virkning fra 27.5.83 ble bygningslovens §70, pkt. 2 endret.

Dersom et bygg tenkes oppført nærmere nabogrense enn 4 m er det ikke lenger nødvendig å sikre denne rett ved tinglyst erklæring fra eieren (festeren) av naboeiendommen.

Ordlyden i bygningslovens §70, pkt. 2 er nå:

"Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m.

Bygningsrådet kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m².

Nedenfor er satt opp et eksempel på hvordan en slik erklæring kan skrives.

Erklæringen i undertegnet stand må vedlegges søknaden om byggetillatelse eller leveres Teknisk etat, 7353 Børse, før byggetillatelse kan gis.

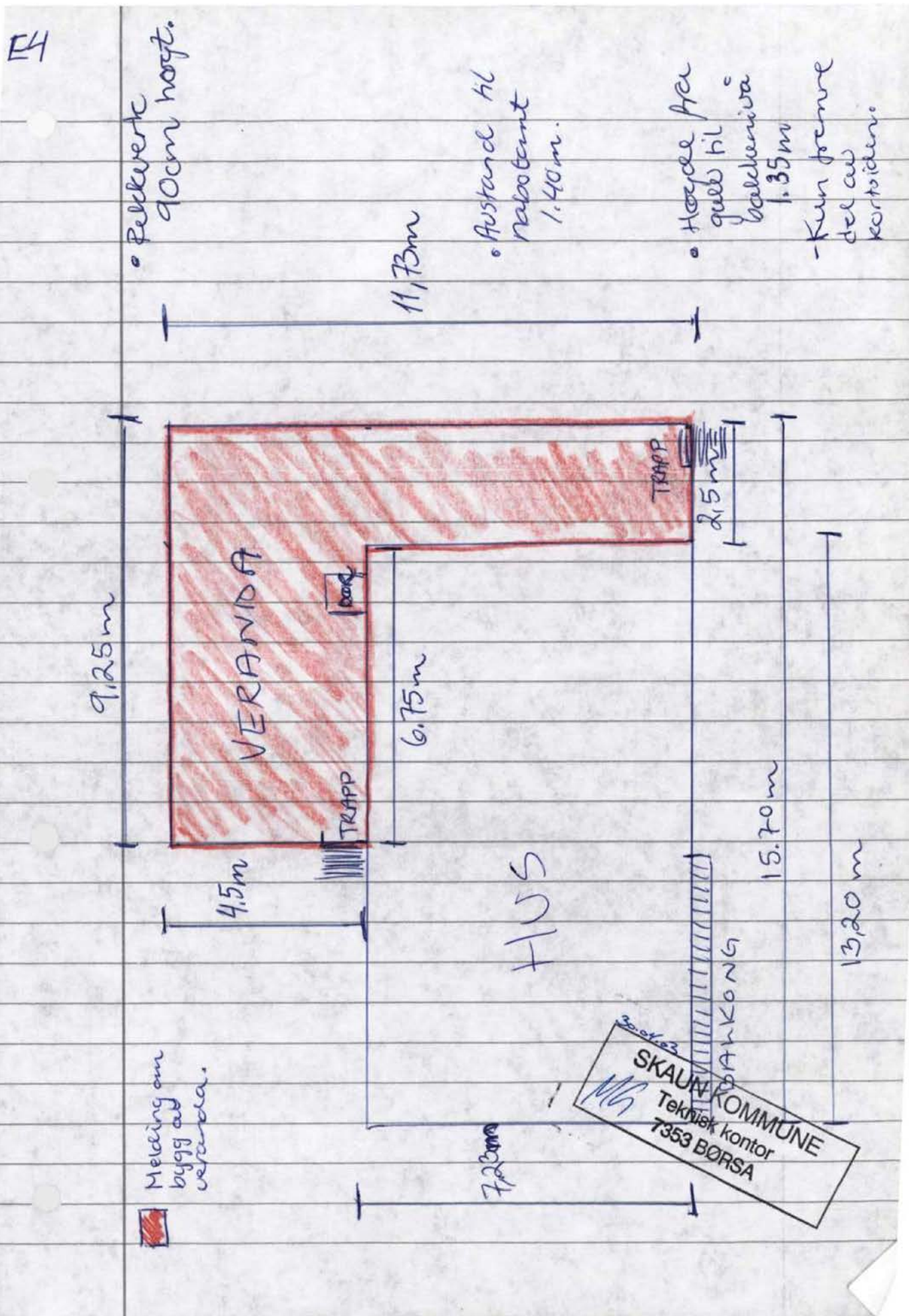
E R K L Æ R I N G

Undertegnede Rune G. Rørvik eier av
eiendommen Myrveien 6 gnr. 10 bnr. 111
(feste nr.) i Skaun gir herved Tore og familien Haugen
eier av eiendommen Myrveien 8 gnr. 10 bnr. 114 ..
(feste nr.) tillatelse til å plassere Redskapshol
i en avstand av 2 meter fra grensen mot min eiendom

Jeg og senere eiere av min eiendom vil ikke kunne bygge nærmere ovenfor nevnte bygning enn bygningslovens §70 e de til enhver tid gjeldende forskrifter fastsetter om avstand mellom bygninger.

Børke
den 05/05-04

Rune G. Rørvik
.....



FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

12.10.70.

Arbeidssted	Tomt 8 gt. 8, Brekka, Buvika.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Jonny Strandli Nilsen. (Jon Terset)
Byggemelder	Kåre Terset.
Ansvarshavende	Kåre Terset.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : **Mangler: Utvendig pussing av grunnmur, delevegger og pussing innvendig kjeller. Utvendig beisning av huset.**

Skaun tekniske kontor, Børse

19.10.1970.

den

A. Gjessing

kom.ing.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 114	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	203 Brekka
Veiadresse:	Myrvegen 8, gatenr 1440	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Myrvegen 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.03.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	801,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/10/114	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.03.1969	Avgiver	5029/10/1	-802,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/10/114	802,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrvegen 8	Bolig	164,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15881283			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0				
H01	1		84,0		84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.05.2004
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.11.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20106921			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

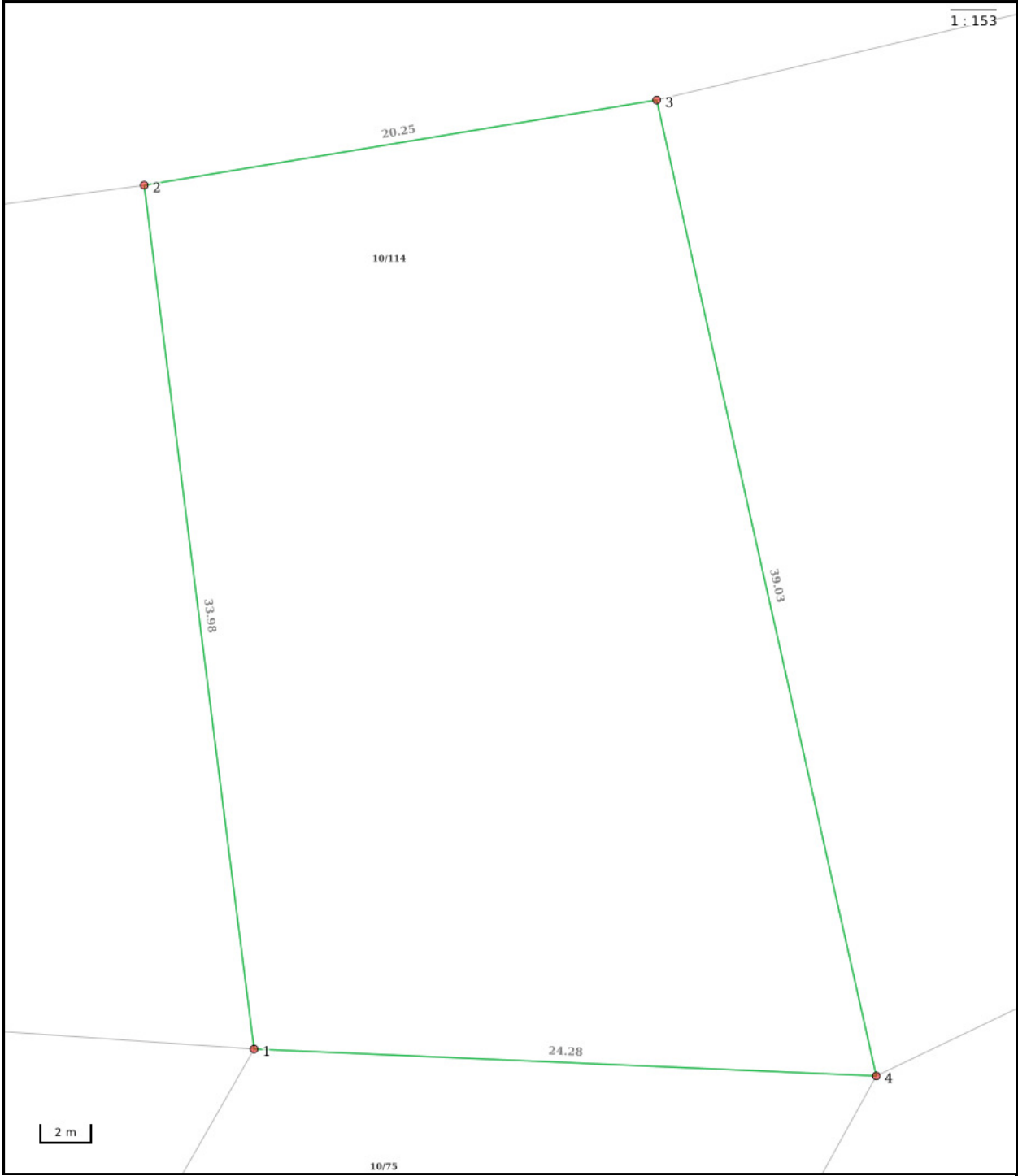
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 801,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 021 659,33	560 139,45	33,98m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 021 692,49	560 132,03	20,25m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 021 697,67	560 151,61	39,03m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 021 660,56	560 163,70	24,28m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Plan.id. 302/001

Vedlegg:

Sammendrag av saksgangen i saken er klistet sammen og vedlagt fordi endelig vedtak sier lite om saken.

Vedtak: Kommunestyre 99/1965, 05.03.1965.

Reguleringsbestemmelser

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN OVER
BREKKAOMRÅDET I BUVIK KOMMUNE.

1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek).
2. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på planen.
3. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen være åpen med våningshus på ikke over $1\frac{1}{2}$ etasje.
4. Garasjebygg skal oppføres i 1 etasje og skal samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse og må ikke overstige 35 m². Plassering av garasje skal være vist ved byggemeldelsen av våningshuset selv om garasjen skal bygges senere. Hvor bygningsrådet tillater garasje plassert foran byggelinje, skal det være minimum 5 m fra garasje til gate- linje.
5. Gesimshøyden målt fra ferdig terreng for hus i $1\frac{1}{2}$ og 1 etasje må ikke være over 4 m.
6. Bebyggelsen skal utføres med det etasjeantall som står på- ført reguleringsplanen og med takvinkel mellom 15° og 20° for hus i 1 etasje og for hus i 1 etasje med sokkeletasje. For hus i $1\frac{1}{2}$ etasje skal takvinkelen ligge mellom 35° og 40° .
7. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
8. Takoppbygg kan bare tillates innenfor rammen av bygnings- lovens § 7 når det gis en form som bygningsrådet finner estetisk tilfredsstillende.
9. Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.
10. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høy.
11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller tra- fikken. Slik beplantning kan bygningsrådet kreve fjernet eller beskåret.
12. Naturlig terreng skal bevares mest mulig. Omfattende planering og eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygnings- rådet.

13. Transformatorkiosker tillates plassert hvor de er vist på planen.
14. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.
15. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

Trondheim den 6.7. 63.

Fjellangers Oppmåling
og luftkartlegging.

Torkel Rian. M.N.I.F.

Rett avakrift :

Torkel Rian

Ar 1963, 18. november, hadde Buvik formannskapet
møte i Herredshuset
Gll: medl. møtte.

126. Vedtak av reguleringsplan for Brekkeområdet.

Innr: 476
Arkiv.: 32/10-63
Særutskrift

Fjellanger Oppmåling og Luftfotografering har
gitt oppdrag for bygningrådet utarbeide regulerings-
plan med beskrivelse og forslag til rettigheter for den
vestre del av Brekkeområdet. Bygningrådet har
vedtatt planer og ettersom den har begjært til offentlig
er innkommet klage behandlet og tatt til følge. Saken
presenteres nå formannskapet.

Formannskapet finner intet å bemerke til plan
og foreslår at den sendes kom. dep. til stadfestning.

Ar. 1963, mandag 25. november, hadde ~~møte~~ Buvik
kommunestyre møte i herredshuset etter innkalling
og innkalling av 18. nov.

Følgende medlemmer var fraværende:

Johan Dyndel

Nils Singsaas

Gjörg Tidesen og

Ernst Sævi

126. Vedtak av reguleringsplan for Brekkeområdet.

Formannskapet innst. vedtatt einst.

Fr 1965 den 22. febr. hadde Skarv formann-
skap møte i kommunelokalitet, Binn, etter inn-
kalling av 18. ds. Johan Dyndal hadde forfall, som
varamann møtte Bjørn Salhus.

Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Binn
Som formannskapets innstilling dat 99. mest.

91

Stadfesting av

Binn kom. d. 5

vedtok 126/196

Fr 1965, den 5. mars hadde Skarv kommun-
styre møte i kommunelokalitet Binn, etter inn-
kalling og henving av 24. 2. 65.

Medlemmet Erling Berg hadde meldt forfall,
som varamann var innkalt og møtte Perdus
Rasen. Ved nærmere opplyst var det seg at Erling Skogvoll og Lars Lærd
ikke var møtte opp til bestemt tid.

Av 29 medlemmer møtte altså 27 (medlede vara-
mann med segnet).

99. Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Binn

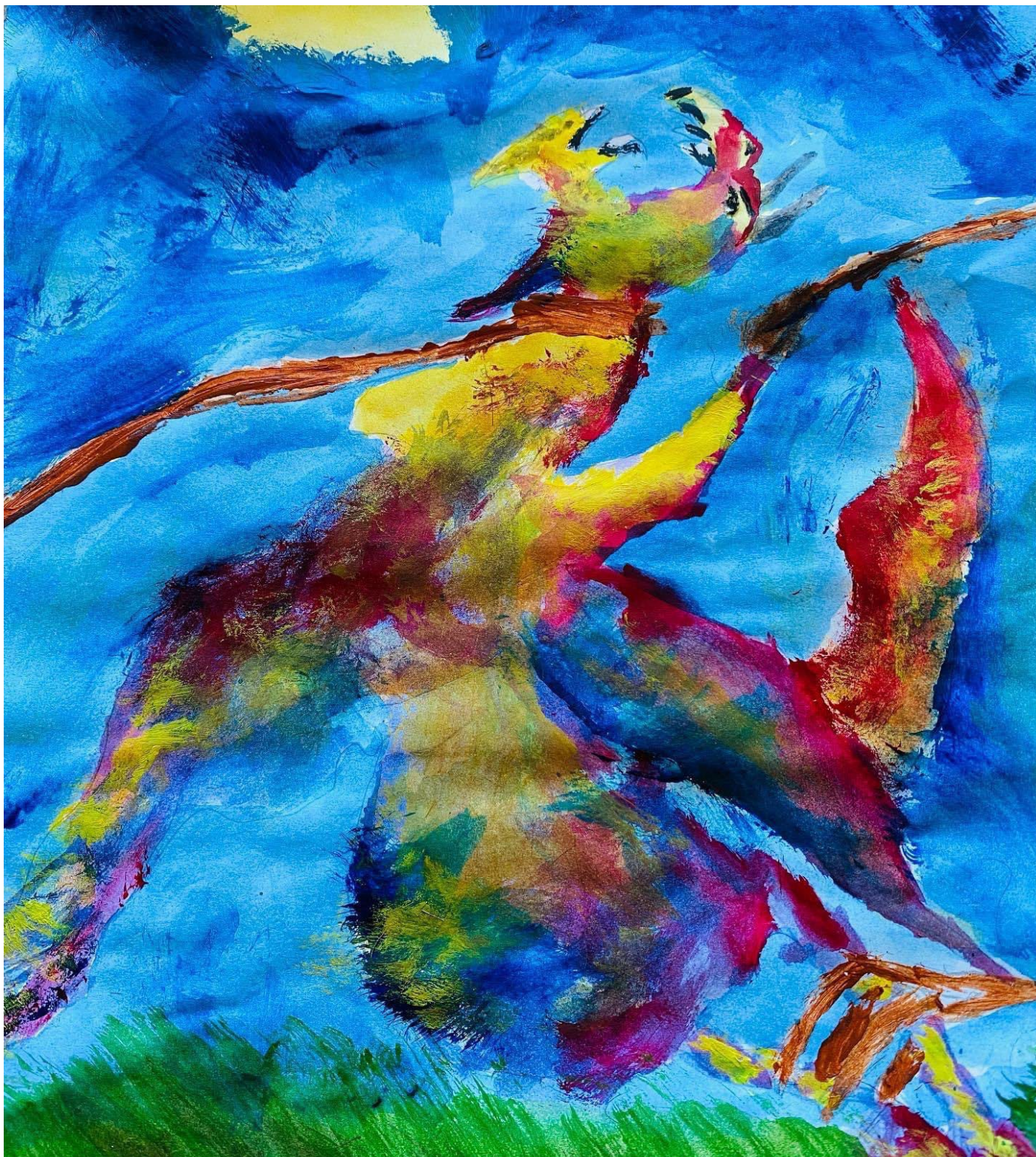
A.N. 504.2

Formannskapet tilrår ~~hvert~~ kommunestyret
å gjøre slike vedtak:

Idet en viser til fylkesmannens brev. av 5.1.65
stadfester Skarv kommunestyre Binn
kommunestyrets mest. vedtak i sak nr. 126 i
møte 25. november 1963.



Kartopplysninger	Skauun kommune 21.04.2024 UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029/2021-05 Kommunens arkiv nr.: 231/336
Saksbehandling etter plan- og byggesloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Form- og miljøutvalg	28/2024	12.11.24
Formannskapet	73/2024	05.12.24
Kommunestyrets vedtak	96/2024	17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skauun kommune og Multiconsult AS	Dato:	18.11.2024



Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbestemmelser



Innholdsfortegnelse

Innledning	4
1 Generelle bestemmelser	5
1.1 Juridisk virkning av arealplanen	5
1.2 Plankrav	5
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler	6
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur	8
1.5 Krav til videre reguleringsarbeid	11
1.6 Rekkefølgekrav	15
1.7 Krav til bygninger og uterom	17
1.8 Natur, miljø og klima	22
2 Bebyggelse og anlegg	26
2.1 Boligbebyggelse	26
2.2 Fritidsbebyggelse	27
2.3 Kombinert formål	28
2.4 Råstoffutvinning	29
2.5 Næringsbebyggelse	30
2.6 Idrettsanlegg	30
2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting	31
2.8 Fritids- og turistformål	32
2.9 Grav- og urnelund	32
2.10 Uteoppholdsareal	33
2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	33
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	35
4 Grønnstruktur	36
4.1 Grønnstruktur	36

5	Landbruks-, natur- og friluftsmål	38
5.1	LNF-a	38
5.2	LNF-b med spredt boligbebyggelse.....	39
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	42
6.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	42
6.2	Drikkevann	43
7	Hensynssoner	44
7.1	Hensynssoner med bestemmelser.....	44
7.2	Hensynssoner med retningslinjer	50

© Skaun kommune 2024

Tittel	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – planbestemmelser
Ferdigstilt	18.11.24, vedtatt av kommunestyret 17.12.24
Utgave	4. utgave
Ansvarlig	Avdelingsleder plan- og byggesak
Medvirkende	Plan og miljø, og Kommunikasjon og personal
Design	Kommunikasjon og personal
Forsidebilde	Kunstverk laget av elev ved Skaun kulturskole

Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dokumentet viser til pbl hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er i bruk i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 2 til 6 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Kap. 2
§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kap. 3
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	Kap. 4
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål	Kap. 5
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Kap. 6

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere/skarpere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges. Avvik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift. [Utdypende kommentarer til bestemmelsene er skrevet i blått. Hensikten med dette er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsen og hva intensjonen med bestemmelsen er.](#)

Normer og retningslinjer skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Planbeskrivelsen).

1

Generelle bestemmelser

§ 11-9

1.1 Juridisk virkning av arealplanen

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 erstatter kommuneplanens arealdel datert 14.06.2016 og gjelder foran tidligere kommunedelplaner:

- Delplan for Børsa og Viggja
- Delplan for Buvika
- Delplan for Eggkleiva
- Delplan for Venn
- Delplan for Jåren og Råbygda
- Delplan for Ånøya
- Delplan for Lereggen

1.2 Plankrav

§ 11-9 nr. 1

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder grønnstruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter § 1-6 kan tillates.

I alle eksisterende og nåværende områder for disse formålene er det krav om regulering ved omfattende fortetting eller flere enn tre boenheter innen planperioden for hvert enkelt byggeområde.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.

Ved fortetting skal utnyttingsgraden være minimum to boliger per dekar (daa). Vegareal og lekeområder regnes ikke med i byggearealet ved beregning av utnyttingsgrad.

Med omfattende fortetting menes fortetting som går ut over bestemmelsene i kapittel 2. Eksempelvis vurderes det at dersom man går fra enebolig til flerboligbygg eller ved bygging av flere enn tre boenheter, vil dette være omfattende fortetting, samt endring av strøkskarakter.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse mellom utbygger og kommune. Det er utbyggers ansvar å bestille forhåndskonferanse.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Jfr. § 17-2, § 11-9 nr. 2

1.3.1 Forventning om inngåelse av utbyggingsavtaler

Når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede i forbindelse med plan- og byggetiltak, vil kommunen forvente at utbyggingsavtaler inngås. Dette gjelder for hele kommunens geografiske område. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner eller reguleringsplaner for et større område, kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger. Den er et verktøy som kommunen og utbygger kan benytte for å gjøre gjennomføringen av en arealplan mulig.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige

trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg kan også omfatte ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende.

1.3.2 Boligutforming og boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forventes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller krav fra kommunens side til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel (inntil 10 prosent) av boligene.

1.3.3 Hovedprinsipp om kostnadsfordeling

Kommunen praktiserer et prinsipp om full kostnadsfordeling/kostnadsoverveltning. Dette betyr at alle kostnader til offentlig teknisk infrastruktur som oppstår knyttet til et privat utbyggingsprosjekt skal dekkes av utbygger. Dette kan håndteres gjennom en utbyggingsavtale.

1.3.4 Avtaleinnhold

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor utbyggingsavtale inngås, skal avtalen som hovedregel være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur.

Utbyggingsavtalen kan blant annet gå ut på at utbygger sørger for opparbeidelse, helt eller delvis (realytelse). Der kommunen finner det hensiktsmessig, kan det helt unntaksvis vurderes å sikre opparbeidelsen ved at utbygger yter et finansielt bidrag til kommunens kostnader til gjennomføring (kontantbidrag). Eventuelt kan en kombinasjon av disse ytelsene vurderes unntaksvis.

Størrelsen på kostnader, innbetalinger og tiltak som belastes private utbyggere, avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet og rimelighet.

1.3.5 Forholdet til opparbeidelsesplikt og refusjonskrav

Uavhengig av om det inngås utbyggingsavtale, kan kommunen kreve at utbygger opparbeider infrastruktur i henhold til de lovpålagte krav om offentlig infrastruktur i pbl, kapittel 18.

Opparbeidelseskrav etter pbl §§ 18-1 og 18-2, kan gi utbygger grunnlag for refusjonskrav fra andre berørte for de aktuelle tiltakene, i samsvar med bestemmelsene pbl, kapittel 18.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur

§ 11-9 nr. 3

1.4.1 Vann, avløp og overvann

Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende [vann- og avløpsnorm \(VA-norm\)](#) legges til grunn. Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende VA-norm og KS' [Tekniske bestemmelser: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#) ved tidspunkt for utførelse.

Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse skal koble seg til kommunal avløpsledning, jfr. pbl §§ 27-2 og 30-6. Kravet gjelder ikke for fritidsbebyggelse uten avløp eller innlagt vann.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal den til enhver tid gjeldende lokale avløpsforskrift legges til grunn.

Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrøms arealer i plan- og byggesaker.

Ved tiltak lokalisert mindre enn 25 meter fra etablerte avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, skal det vurderes om tiltaket kan påvirke grunnens evne til å rense avløpsvann. I områder med særlige interesser skal vurderingene også gjøres ved større avstander til nærmeste infiltrasjonsanlegg.

Kommunen kan kreve at det legges fram en vann- og avløpsplan hvor det framgår hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. I vurdering av hvordan overvann skal håndteres skal konsekvenser av overvannshåndteringen inkludere virkningen på

nærliggende vassdrag. Overordnet plan for vann, avløp og overvann skal inngå i reguleringsplanforslaget.

Hva som menes med nærliggende areal er nærmere definert i [Retningslinjer for krav om tilkobling til offentlig avløpsanlegg](#).

Med konsekvenser for nærliggende vassdrag menes overvannets effekter på vassdragets økologiske tilstand. For informasjon om økologisk tilstand se [Miljømål i vannforskriften](#).

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes for all utbygging. Der annen løsning velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett, dreneringssystem for offentlig vei eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag uten gitt tillatelse. Tilkobling til kommunalt ledningsnett skal utføres etter kommunens gjeldende VA-norm.

For å redusere risiko for overvannsflom skal naturlige flomveier sikres og om nødvendig forbedres. Ved beregning av vannmengde skal et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner legges NVEs veileder [Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) til grunn.

Dreneringsarbeider av natur skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid. Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

1.4.2 Veg

Ved all utbygging i områder for bebyggelse og anlegg skal [Statens vegvesens vegnormaler](#) legges til grunn for vegplanlegging. Kravet gjelder ikke internveger i områder for fritidsbebyggelse.

Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs framkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, eventuelt av søknad om tiltak, hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.

På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses. Dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.

Oversikt over de viktigste grunnvannsressurser er tilgjengelig via kommunens kartsystem, og skal være retningsgivende for i hvilke tilfeller det skal kreves undersøkelser.

1.4.4 Avfallshåndtering

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

Areal avsatt til avfallshåndtering bør legges i nærheten av offentlig vei og være lett tilgjengelig for henting av avfall. Avfallshåndtering bør ikke beslaglegge uteoppholdsareal eller infrastruktur. Der uteoppholdsareal blir beslaglagt bør erstatningsareal vurderes. Løsninger for avfallshåndtering skal avklares med Remidt.

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid

§ 11-9 nr. 8

1.5.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det gjøres rede for hvordan planen bidrar til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og hvilke av FNs bærekraftsmål planen påvirker.

1.5.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå skal planen avvises.

I områder avsatt med hensynssone/fare skal faren rede gjøres for i tråd med [NVEs veiledere](#) og [Byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#) eller senere forskrifter og veiledere.

Utredningen skal avklare farenivå og eventuelle forbyggende tiltak.

I områder med kjente kvikkleireforekomster, eller i områder der det kan forventes å være kvikkleire (marine leirmasser), skal NVEs veileder nr. 1/2019 [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) (eventuelt nyere veiledere) legges til grunn for vurdering av tiltak.

I områder med kjente kvikkleireforekomster skal tilhørende undersøkelser og rapporter inngå i ROS-analysen.

I TEK17 er det gitt en beskrivelse av hvordan en skal forholde seg til utbygging i områder under marin grense.

Alle grunnundersøkelser skal vedlegges søknad eller plansak og vil bli registrert i [Nasjonal database for grunnundersøkelser \(NADAG\)](#).

1.5.3 Klima og klimagassutslipp

I alle reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

1.5.4 Energiforsyning

Reguleringsplaner skal redegjøre for energitekniske løsninger for planområdet, inkludert løsninger for fossilfri og utslippsfri teknologi i anleggsfasen. Fleksible miljø- og klimavennlige energiløsninger skal sikres i reguleringsplanforslaget.

1.5.5 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring

§ 11-9 nr. 7

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med kulturminneloven. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner på land og i sjø være avklart med kulturminnemyndigheten. Saker av prinsipiell karakter som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes kulturminnemyndigheten for avklaring. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer skal tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. Kulturminnemyndigheten skal uttale seg om alle tiltak innenfor verneverdige kulturmiljøer.

[Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden](#), [Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030](#) og [SEFRAK-registeret](#), samt Skaun kommunes [Kulturmiljøplan for 2022-2032](#) er viktige kilder til informasjon. Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsøknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jfr. kulturminneloven § 14.

1.5.6 Vann og vassdrag

§ 11-9 nr. 6

For alle byggeområder hvor vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand undersøkes og legges til grunn for tiltaket. Ett år etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand vurderes. Har tiltaket hatt negativ effekt skal avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres.

Om økologisk tilstand, se [Vann-Nett](#) og [Vannportalen](#).

1.5.7 Barn og unges interesser

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram. Kommunestyret skal oppnevne en representant som skal være barn og unges

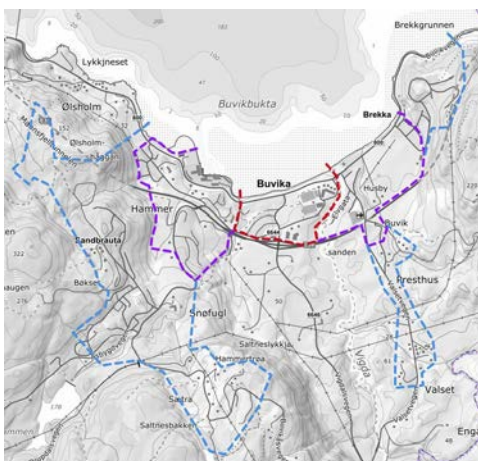
representant i plansaker, jfr. pbl § 5-1. Barn- og unges representant og Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn- og unges interesser.

1.5.8 Effektiv arealbruk

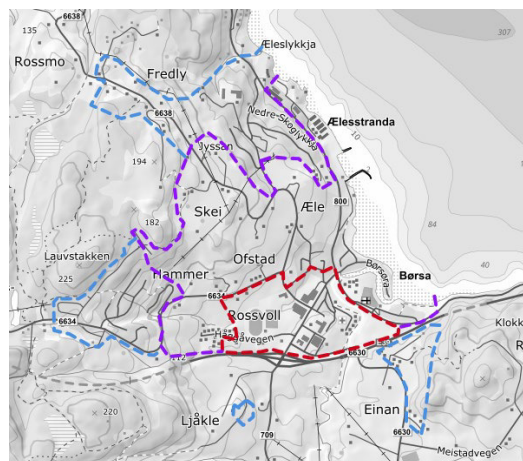
I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for Børsa og Buvika skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger per dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal det settes av areal til sykkelparkering.

Det skal minimum være en boligtetthet på

- a) **Seks boenheter** per dekar i Børsa og Buvika sentrum. **Rød markering.**
- b) **Fire boenheter** per dekar for sentrumsnære områder. **Lilla markering.**
- c) **Tre boenheter** per dekar for øvrige byggeområder ved Børsa og Buvika. **Blå markering.**
- d) **To boenheter** per dekar i sentrum av Viggja og Venn. **Blå markering.**
- e) **En boenhet** per dekar for øvrige byggeområder.
- f) For kombinert formål (bolig/kontor/forretning) i sentrum av Børsa og Buvika, skal boenheter inngå i bebyggelsen ved regulering.



Buvika



Børsa

1.6 Rekkefølgekrav

§ 11-9 nr. 4

1.6.1 Teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling.

Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før tekniske anlegg er ferdig opparbeidet. Veganlegg skal omfatte gang- og sykkelveg.

Områder for lek og opphold skal opparbeides i tråd med uteområdeplan og samtidig med utbyggingen av områdene.

Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret.

Med infrastruktur menes barnehager, skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger og gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann og elektrisitetsforsyning. Med sosial infrastruktur menes barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige (i medhold av lov) er forpliktet til å skaffe til veie og som ikke kan inngå i utbyggingsavtale eller vilkår for byggesak.

1.6.2 Rekkefølgekrav for enkeltområder

Høgsetåsen næringsområde

Før det iverksettes byggetiltak skal det utarbeides en reguleringsplan for området markert med K.

Tillatelse til utbygging av Høgset området forutsetter utbygging av vegtrasé som vist i arealplanen. Planarbeid for Høgsetåsen inkluderer utredning av nytt planfritt kryss på E39 i Viggja.

Innenfor område markert med K og merket med hensynssone naturmiljø, skal det utarbeides reguleringsplan før det kan iverksettes tiltak. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt.

I og inntil områdene hensynssone naturmiljø skal hensynet til biologisk mangfold tillegges stor vekt i forvaltning og planlegging. Det er avsatt en buffersone på 30 meter

rundt hensynssone naturmiljø som dekker naturtyperegistreringer på Stykkjeskammen, Stormyra sørøst og Granåsmyra vest.

Næringsområde Viggja næringsområde

Plankrav

Planen skal vurdere aktuelle tema som:

- Reguleringsformål, tetthet og byggehøyder.
- Planlagt bebyggelse, interne veger, renovasjonsløsninger/avfallshåndtering, parkeringsløsninger, friområder, terrengbearbeiding, grøntsoner med mer, gjennom prinsipiell illustrasjonsplan som skal synliggjøre nevnte tema.
- Adkomstforhold/logistikk.
- Prinsipielle løsninger for infrastruktur for vann og avløp.
- Kapasitetsbehov for strømforsyning, samt hensynta høgspenlinjer.
- Eksisterende og nye støysituasjoner. Støyvarselkart for vegstøy fra E39 legges til grunn.
- Vurdering av grunnforhold, særlig ved tiltak i sjø og strandsonen, med tanke på stabilitet.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for område merket N, før gjennomføring av nye tiltak i området.
- Som en del av reguleringsarbeidet skal det utarbeides ny trafikkanalyse som dokumenterer kapasiteten for vegsystemet i forhold til E39. Næringsområdene på begge sider av kommunegrensen må ses i sammenheng.
- Før det gis brukstillatelse til nye tiltak, skal kulverten under E39 og adkomstvegen være utvidet slik at to kjøretøy kan møtes.

Bebyggelse, anlegg og virksomhet

- Maksimum grad av utnytting er 80 prosent av bebygd areal (BYA).
- Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyde er 22 meter.
- Detaljhandel tillates ikke

Buvikåsen/Snefugl

For området merket H på plankartet skal det utarbeides områdeplan (separate områdeplaner H vest og H øst), før tillatelse til tiltak gis. Plassering av planens grønnstrukturer i ubebygde områder er veiledende.

Områdene Buvikåsen (B58, B59 og B60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 prosent av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

1.7 Krav til bygninger og uterom

§ 11-9 nr. 5

1.7.1 Byggegrenser

Byggegrense mot veg

Tiltak skal plasseres minst 15 meter fra senterlinje på kommunal veg og gang- og sykkelveg, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser, uavhengig av arealformål i plan, innenfor byggegrense mot kommunal veg og gang- og sykkelveg.

Langs fylkesveg eller europaveg er byggegrensen satt av henholdsvis Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved tiltak innenfor byggegrense langs fylkesveg eller europaveg må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Byggegrense mot kommunal veg er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til bolig, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller BYA på over 50 m². Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for veg eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av vegen. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert vegkant eller gjerdelinje:

- For plassering parallelt med vegen: minst 1,5 meter
- For plassering vinkelrett/vertikalt på veg: minst 5 meter

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Byggegrense mot vann-, avløp- og fjernvarmeledninger og strømførende kabler

Tiltak skal plasseres minst fire meter fra vann-, avløp- og fjernvarmeledninger. Trasé for høgspent jordkabel/luftlinje skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med [Forskrift om elektriske forsyningsanlegg](#). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrense langs vassdrag

Tiltak skal plasseres minst 50 meter fra vann og vassdrag. Tiltak og rundballer skal plasseres utenfor hensynssoner for vassdrag.

Opparbeidede lagerplasser for rundballer, utenfor flomfare og uten risiko for avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere vassdrag enn 50 meter.

1.7.2 Funksjonskrav

Uteoppholdsareal

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveger, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50m² uteoppholdsareal per boenhet.

Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal. Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Universell utforming

§ 11-9 nr. 5

Ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner skal det gjøres rede for universell utforming. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming, også for utearealer.

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

Minst 50 prosent av nye boenheter bør ha alle hovedfunksjoner i første etasje. Boenheter i høyere etasjer kan også anses som universelt utformet hvis de har heis.

TEK17 og [Veileder i universell utforming](#) skal legges til grunn. Se Miljøverndepartementets [T-1468 B/E Universell utforming](#).

Retningslinje

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare. Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse for første boenhet gis. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m² til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50 m² til lekeplass og/eller andre friområder.

Kravet til lekeplasser kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten. Lekeplassene bør plasseres sentralt i

planområdet og ha tilnærmet lik avstand fra alle boenheter. De bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² per boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² per boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² per boenhet

Parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Fellesparkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk på 10 tonn. Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m² per plass.

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Kravet til antall plasser framgår av følgende matrise:

Kategori	Enhet	Bil	Sykkel
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 i garasje	1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk (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	Min. 1 Maks 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m ²	Min. 2 Maks 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater o.l.)	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. Parkering i sentrum og sentrumsnære områder skal primært løses gjennom parkering under bakken.

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter i sentrumsområdene i Børsa og Buvika skal parkering for bil og sykkel primært legges under bakken/i parkeringshus. Parkeringskjellere og -hus skal etableres med god tilgjengelighet, jamfør krav til universell utforming. Fri takhøyde i parkeringskjeller og -hus skal være minst 2,6 meter for å muliggjøre parkering for forflytningshemmede.

Retningslinjer

Ved vurdering av krav til parkering vektlegges prosjektets funksjon, prosjektets størrelse og framtidig byutvikling.

Frikjøpsordning

Frikjøp og parkeringsbidrag gjelder kun for P-område 1 i Børsa.

Ved utbygging på tidligere ubebygd grunn skal utbygger/grunneier betale til kommunen et frikjøpsbeløp per manglende biloppstillingsplass. Etablerte virksomheter må ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg betale til kommunen et frikjøpsbeløp per manglende biloppstillingsplass.

Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging. Disse bestemmelsene gjelder også for kommunal utbygging på egen tomtegrunn.

Skaun kommunestyre vedtar de til enhver tid gjeldende satsene for frikjøp av parkeringsplasser.

Statens vegvesen forutsetter at parkering løses innenfor byggegrensen på egen tomt. I henhold til veglovens § 30 tillates ikke fast opplag (herunder parkering) innenfor byggegrensen mot offentlig veg.

1.8 Natur, miljø og klima

§ 11-9 nr. 6

1.8.1 Vann og vassdrag

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for søknaden. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag som ikke har god økologisk tilstand, skal det vurderes miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Alle saker som kan gi virkninger for overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Der lukkede vassdrag berøres skal gjenåpning av vassdraget vurderes.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte for å ivareta leveområder for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 6 meter. Innenfor vegetasjonsbeltet er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse. Begrenset rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

Tilstanden i vann og vassdrag skal ikke forringes, men forbedres slik at miljømålene for vannforekomsten nås. Både fysiske tiltak og fjerning av kantskog og vegetasjon er i utgangspunktet forbudt. Eventuelle unntak krever tillatelse fra Statsforvalteren i Trøndelag eller Trøndelag fylkeskommune.

Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i [Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion 2022-2027](#), er tillatt. Tiltakene skal være avklart med kommunen og berørte sektormyndigheter før oppstart. Tiltakshaver kan bli pålagt kostnadene for miljøforbedrende tiltak.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

1.8.2 Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal skje slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Bebyggelse skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN2000). Naust, lagerbygninger og lignende, der konsekvensen er liten, kan ha lavere gulvhøyde.

I alle flomutsatte områder skal gulvhøyden ligge minst 0,5 meter over minimumskravet for den aktuelle sikkerhetsklassen, satt av NVE.

Med kote menes det meter over havet.

1.8.3 Naturmangfoldet

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold. Planlegging og utbygging skal foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes der det er grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt. Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på naturmangfoldet skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Vurderinger skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt i samsvar med naturmangfoldsløven. Det skal beskrives hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, hvilke avbøtende og/eller kompenserende tiltak som skal gjennomføres. Ved vurdering av naturmangfoldlovens § 8 skal kommunens dekningskart for naturtyper inngå. I tillegg til lokalkunnskap, er [Miljødirektoratets Naturbase kart](#) og [Artsdatabanken](#) viktige kilder til kunnskap.

1.8.4 Myr og matjord

Myr er viktig overvannshåndtering og lagring av klimagasser. Tiltak som medfører negative virkninger på myrområder, skal unngås.

Nye områder med dyrka eller dyrkbar jord tillates ikke omdisponert med mindre området inngår i en reguleringsplan. For reguleringsplaner der dyrka eller dyrkbar jord berøres skal det utarbeides en matjordplan som ivaretar landbruksressursene på best mulig måte, jfr. kapittel 1.5.9.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på myr, skogbruk eller matjord skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

1.8.5 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt, jfr. jordlovens § 2. Jorloven §§ 9 og 12 gjelder etter at reguleringsplan for Krangsås er vedtatt.

1.8.6 Støy og støv

Støyutredning

Støy skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. 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, eller
- etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder.

Utredningen 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.

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. For stille side jamfør T142/21 gjelder grenseverdien $L_{den} < 55\text{dB}$.
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå ($L_{den} < 55\text{dB}$).

Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå på $L_{den} < 55\text{dB}$.

Rød støysone

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

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 steds karakteren.

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.

Bygge- og anleggsstøy og støv

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.

For reguleringsplaner som omfatter bebyggelse eller større vegplanlegg skal det utarbeides plan for bygge og anleggsfasen som ivaretar grenseverdier i T1520. Hensynet til myke trafikanter skal redegjøres for i planforslaget.

2

Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 1 og § 11-10

2.1 Boligbebyggelse

Nåværende boligbebyggelse	Framtidig boligbebyggelse
---------------------------	---------------------------

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil, soldiagram eller fotomontasje i byggesaken.

- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 prosent BYA.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder skal ikke overstige 1 dekar.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Innfor eksisterende boligområde som ikke har reguleringsplan kan det oppføres inntil 3 boenheter i planperioden før reguleringsplan kreves
- Parkeringsnorm gitt i bestemmelsene legges til grunn, se kapittel 1.7.2.

I forbindelse med bebyggelsens tilpasning til terrenget kan kjeller/sokkel vurderes.

I henhold til veglovens § 40 må det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til europa-, riks- eller fylkesveg ved fortetting som medfører økt/endret trafikk i avkjørsel.

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

Støy og stille områder

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) 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 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 kompensierende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

2.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse	Framtidig fritidsbebyggelse
-----------------------------	-----------------------------

I alle bebygde områder tillates fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 35 prosent BYA for den enkelte tomt.
- Maks BRA for den enkelte tomt er 150 m², inkludert anneks og garasje.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 dekar.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Bygninger skal legges naturlig i terrenget, og farger og materialvalg skal underordnes naturpreget.
- Inngjerding tillates mot beitedyr for begrenset del av fritidseiendommen ved inngangsparti. Utforming og vedlikehold av bebyggelse og gjerde skal sikre at beitedyr ikke kan komme til skade.

- Eksisterende fritidsbebyggelse som ligger i byggeforbudssone lang sjø og vassdrag tillates gjenoppbygd og restaurert innenfor planens begrensninger.
- På enkeltstående store tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/i tilknytning til eksisterende bygninger.
- Ved søknad om oppføring av hytte må rett til parkering dokumenteres.

Med bebygd areal menes alle bygninger, inkludert uthus, anneks, bod, utedo og så videre. Eventuell parkeringsplass kommer i tillegg, i samsvar med TEK17 § 5-7.

Med omfattende fortetting menes for eksempel økt BRA, økt antall fritidseiendommer, etablering av veg og anneks.

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse.

2.3 Kombinert formål

Nåværende sentrumsformål	Framtidig sentrumsformål
--------------------------	--------------------------

Områder for blandet formål skal brukes til kontorer, forretninger, offentlige og private tjenester samt boliger. Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates sentrumsbebyggelse. Innenfor disse områdene tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, konsentrert næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Vesentlig arbeid eller tiltak som omfatter to frittliggende enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

I sentrum av Børsla og Buvika, skal næring eller offentlig og privat tjenesteytelse inngå som bruksformål på gateplan.

Før tillatelse til tiltak gis er det krav til reguleringsplan innenfor framtidig kombinertformål på Venn. Andel kontor og/eller forretning skal utgjøre minimum 40% BRA (bruksareal).

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. I reguleringsplaner vil det i de fleste tilfeller være mer hensiktsmessig å benytte formålene boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og

grønnstruktur hver for seg, eller i kombinasjon, enn å benytte sentrumsformål, jfr. Miljøverndepartementets veileder [Reguleringsplan: Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven](#).

2.4 Råstoffutvinning

Nåværende område for råstoffutvinning	Framtidig område for råstoffutvinning
---------------------------------------	---------------------------------------

Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slik formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak.

I områder som ligger til soner for kjente kvikkleireforekomst og for områder som ligger innenfor grunnvannsområder, kan det stilles tilleggskrav om konsekvensvurdering som en del av reguleringsarbeidet, jfr. § 4 i [Forskrift om konsekvensutredninger](#).

Det kreves utarbeidet ROS-analyse for områder som tas opp til regulering, jfr. kapittel 1.5.2.

Det skal ikke tas ut grus i elvenære områder langs Vigda, Mora, Børselva og Viggja.

Veiledende tekst:

- [Håndtere og disponere gravemasser \(Miljødirektoratet\)](#)
- [Masser \(Norsk Gjenvinning\)](#)

2.5 Næringsbebyggelse

Nåværende næringsbebyggelse	Framtidig næringsbebyggelse
-----------------------------	-----------------------------

Nåværende næringsbebyggelse framgår av plankartet. Ved omfattende fortetting, eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til at BYA blir mer enn 40 prosent.

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut.

- For næringsområde Viggja N vises det til bestemmelsene 1.6.2.
- For næringsområde området Høgsethåsen K vises det til bestemmelsene 1.6.2.
- For næringsområde området Buvikåsen/Snefugl H vises det til bestemmelsene 1.6.2.

2.6 Idrettsanlegg

Nåværende idrettsanlegg	Framtidig idrettsanlegg
-------------------------	-------------------------

Framtidig og nåværende idrettsanlegg framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig idrettsanlegg – se generelle bestemmelser.

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.

Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering også innenfor nåværende områder for formålet.

I eksisterende anlegg skyteaktivitet eller annen støyintensiv aktivitet skal anleggseiere sende inn støykart til kommunen ved utvidelse av aktiviteten utover gjeldende tillatelser. På bakgrunn av dette kan avbøtende tiltak kreves.

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) gjelder, samt eventuelle gitte konsesjoner.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering og lignende. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

Støysonekart som anleggseier leverer til kommunen, bør vise beregnet støy ut fra dagens situasjon og aktivitetsnivå, og en prognosesituasjon.

For nærmere informasjon, se [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#).

Parkering skal dekkes på egen grunn eller på annen tilfredsstillende måte.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

Nåværende tjenesteyting	Framtidig tjenesteyting
-------------------------	-------------------------

Ved omfattende fortetting, eller endret bruk kreves reguleringsplan. Omfattende fortetting er når BYA økes med mer enn 50 prosent.

I områder satt av til nåværende tjenesteyting med personopphold er det krav om parkeringsplasser, jfr. kapittel 1.7.2. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.

Det stilles blant annet krav om detaljregulering i alle områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser, kapittel 1.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (f.eks. kommunehus), konsulentvirksomhet med mer.

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedaktivitet, men som også kan drive med salg av varer som biaktivitet. En frisørsalong er en slik enhet: hovedaktiviteten er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter og lignende.

Beverting er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.8 Fritids- og turistformål

Nåværende fritids- og turistformål	Framtidig fritids- og turistformål
------------------------------------	------------------------------------

Utvidelse av eksisterende tiltak innenfor arealformålet fritids- og turistformål kan tillates innenfor følgende rammer:

- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
- Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- Utvidelse av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen/vannet.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Tiltaket skal være i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

Fortelt og platting må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingenhetens karosseri (lengderetning) og ha estetisk god utforming.

2.9 Grav- og urnelund

Nåværende grav- og urnelund	Framtidig grav- og urnelund
-----------------------------	-----------------------------

Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles blant annet krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser, kapittel 1.

Ved etablering av nye gravsteder skal det legges til rette for minnelund og urnelund.

2.10 Uteoppholdsareal

Nåværende uteoppholdsareal	Framtidig uteoppholdsareal
----------------------------	----------------------------

Framtidig og nåværende områder for uteoppholdsareal framgår av plankartet. Det stilles blant annet krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser, kapittel 1.

Bestemmelser om lekeplasser skal legges til grunn, jfr. kapittel 1.7.2.

Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold. Planbeskrivelsen bør vise hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har (for eksempel sol- og skyggeforhold, helning og tilgjengelighet), jamfør [Reguleringsplan: Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven](#).

2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Nåværende	Framtidig
-----------	-----------

Framtidig og nåværende områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet før tiltak etter pbl § 1-6 kan tillates – se generelle bestemmelser, kapittel 1.

Område, markert med A på kartet, skal brukes til næringsvirksomhet, det vil si kontor, småindustri, småbåthavn, småbåtverksted og mindre lagervirksomhet.

Deler av området er tatt i bruk til boligformål. Boligandelen kan være inntil 30 prosent av samlet BRA.

Området BKB ved Sagberget er satt av til kombinert bebyggelse og anlegg, med hensikt å ivareta bolig-, næring(sagbruk)- og energianlegg.

Områdene merket O og BAB (Saltneshåggån del av gnr/bnr 5/2 og 7/1) og Snefugl Gård (34/1):

er satt av til midlertidig mottak av masser. Området skal kun ta imot rene masser, jfr. [Forskrift om begrensning av forurensning \(forurensingsforskriften\)](#). Det er ikke tillatt å deponere masser som ikke tilfredsstiller tilstandsklasse 1, jfr. [Tilstandsklasser for forurenset grunn \(TA-2553/2009\)](#). Utførende selskap skal gjøre mottakskontroll. Massenenes mengde, opprinnelsessted og tilstandsklasse, angitt i TA-2553/2009, skal dokumenteres. Skråning med kantvegetasjon mot nærmeste vassdrag skal bevares.

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering, gjennomføringsplan og avslutningsplan. Før masselagringen avsluttes skal området opparbeides med jordlag egnet for nydyrking.

Før igangsetting for masseutfylling/planering skal det redegjøres for utløpssonen mot nærmeste vassdrag med hensyn til: skredfare, erosjon, påvirkning på vannmiljøet og akvatiske arter.

Spesifikt for området KBA ved Snefugl Gård (34/1):

Ved utforming av tiltaket skal det settes av 6 meter belte mot Hammerbekken for reetablering av kantvegetasjonssone. Revegeteringen skal være utført med stedegne planter. Beltet skal ha som formål å erosjonssikre bekkekanten og redusere vannhastigheten samt hindre avrenning fra landbruket.

[Masser fra byggeområder er næringsavfall, og mottak av næringsavfall krever godkjenning av Statsforvalteren etter forurensingsforskriften.](#)

3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 2 og § 11-10

Framtidig og nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser, kapittel 1. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Ved søknad ved utvidet bruk, eller etablering av nye avkjørsler, gjelder vegloven.

På boligeiendommer med parkering i fellesanlegg og med videre adkomst via gang- og sykkelveg skal det ikke etableres parkering eller garasje på egen tomt.

§ 11.4.4 Havne- og farvannsloven; tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdsele eller forsvars- og beredskapsinteresser krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14 fra Kystverket. Kystverket som skal vurdere og eventuelt gi tillatelse til tiltak i hoved- og biled, mens kommunal havnemyndighet vurderer og behandler tiltak i kommunens sjøområde. Tiltak som skal settes i verk innenfor kommunens sjøområde, men som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i hoved- eller biled skal behandles av Kystverket.

Parkeringsarealet SPA ved Skaun stadion (Åsan) tillates kun grusdekke med mulighet til reetablering av dyrkamark.

Med formålet menes områder for ledningstraseer, pumpestasjoner og andre kommunaltekniske anlegg og installasjoner. Veg, bane, hovednett for sykkel, kollektivknutepunkt og parkeringsplasser inngår også.

4

Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 3 og § 11-10

4.1 Grønnstruktur

Nåværende grønnstruktur	Framtidig grønnstruktur
-------------------------	-------------------------

I områder vist som grønnstruktur, herunder naturområde, friområde, turdrag og grønnstruktur, kan det ikke oppføres bygg/anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

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.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lignende. Tekniske inngrep som vanskeliggjør en tilbakeføring til landbruksformål, er ikke tillatt.

Nytt friluftsområde:

- Grønlandsskjæret

4.1.1 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

Områder som forvaltes i tråd med Direktoratet for naturforvaltnings [Håndbok 30-2011: Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder](#). Dette omfatter Ølsholmskjæret friluftsområde, Grønneset friluftsområde og Saltnesstranda friluftsområde.

[For forskrifter om vern, se Lovdata.](#)



5

Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 11-7 nr. 5 og 11-11

5.1 LNF-a

LNF-a-områder

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlover blir berørt.

Skaun kommune er opptatt av å ta vare på det landskapspreget som eksisterende gårdsbebyggelse gir, og at også driftsbygninger som ikke lenger kan nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig utnyttelse av gårdsbruk oppnås.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring.

Stedbunden næring er nærmere omtalt i [H-2401 Garden som ressurs](#).

Seter- og driftsveger i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed.

Private vindturbiner og småkraftverk kan etableres dersom forholdene legger til rette for det og etter søknad pbl.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluftsliv-, eller kulturlandskapsinteresser.

Ved plassering av bebyggelse i tilknytning til eksisterende tun skal estetiske retningslinjer legges til grunn.

Vurderinger knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom og lignende er nærmere beskrevet i temakart. Veiledende størrelse på skogsbuer/hvilebuer er 15 m².

Veilederen [H-2401 Garden som ressurs](#) skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

5.2 LNF-b med spredt boligbebyggelse

LNF-b med spredt boligbebyggelse

Spredt boligbygging kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriteriene under. Antall nye boliger som kan bygges innenfor hvert område er i planperioden (2023-2035):

SU1 Jåren	7 boenheter
SU2 Jystad/Otterstad	2 boenheter
SU3 Melbygjerdet	3 boenheter
SU4 Aunet/Mebylykkja	5 boenheter
SU5 Aunan	2 boenheter
SU6 Kuvås/Skjellan	7 boenheter

Krav til reguleringsplan for tre eller flere boenheter på samme eiendom.

I følgende situasjoner bør kommunen være varsom med å planlegge for spredt bebyggelse, men heller sette av arealer til formål bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr.

1:

- Områder hvor det er aktuelt med et større antall enheter, eller det er stort utbyggingspress.
- Enhetene ligger så tett eller er så mange at det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom dem som landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder.
- Det kan være upraktisk eller konfliktskapende at jordlova fortsatt skal gjelde.
- Områder som begynner å få karakter av sammenhengende bebyggelse.
- Utbyggingen av flere enheter skal skje samtidig eller over kort tid.

Følgende vilkår må oppfylles ved søknad om tiltak for å bygge bolig i LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt:

- For Søknadspliktige tiltak som ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred (registrert med marine leiravsetninger) skal områdestabilitet være avklart for både løsneområde og utløpsområde i tråd med [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). For oppføringen av boliger innenfor aktsomhetsområdet (hensynssone H310) kreves reguleringsplan før byggetillatelse kan gis.
- Ny boligeiendom og atkomst skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Avstand skal minimum være 2 meter inntil dyrka mark.
- Ny boligeiendom skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold, og redegjøres ved søknad.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres minst 50 meter fra nærmeste gårdstun/driftsbygning, denne avstanden kan fravikes hvor det står annen bebyggelse (som ikke tilknyttet landbruket) nærmere enn 50 meter fra gårdstun/driftsbygg.
- Avstand mellom skog og ny bebyggelse i reguleringsplaner skal være på minimum to meter.
- Bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse (med hensyn til form og farge) og landskapet.
- Pålagt gjerdeplikt og vedlikehold for beitedyr opprettholdes.

- Ved plassering av bygninger, og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjæringer eller fyllinger.
- Det gis ikke byggetillatelse eller fradeling der adkomst går gjennom gårdstun.
- Adkomst og veger skal ikke gå over dyrka jord.
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett.
- Ny boligeiendom med tilhørende adkomst skal ikke lokaliseres i skog med høg bonitet.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende veg-, vann- og avløpsløsning, godkjent av Skaun kommune.
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1,5 dekar.
- Maks BYA skal være 35 prosent.

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder kapittel 5.1.

Ny avkjøring fra fylkesveg eller tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må gis av vegmyndighetene.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, eller kulturlandskapsinteresser.

Eventuell brønnboring innrapporteres til Nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA).

6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-7 nr. 6 og § 11-11

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sjøområder

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensningsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndigheten uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Tiltak og inngrep kan ikke være i konflikt med fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

Farled

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for større fartøy som ferdes på sjøen er ikke tillatt, uavhengig av arealformål i plan.

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4

Ferdsel

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fritidsbåter som ferdes på sjøen er ikke tillatt.

Småbåthavn

Det skal utarbeides reguleringsplan hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser eller ny mudring i sjø. Krav om reguleringsplan gjelder også for reversible tiltak som for eksempel flytende bølgedemper.

For nye småbåthavner, og vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner, skal det utarbeides reguleringsplan. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse. Disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn to timer. Avgiften kan ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ved etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm, minimum ved en av gjesteplassene.

Havneområde i sjø

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for manøvrering av fartøy som skal legge til havn er ikke tillatt.

Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger.

Kun mindre tiltak og evt. gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens friluftsinteresser.

Vanndirektivet er tilgjengelig via [Vannportalen](#), og [Forskrift om vern av Gaulosen marine verneområde kan leses her](#).

6.2 Drikkevann

Drikkevann

I Malmsjøen er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 1-6, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre.

Se også hensynssone nedslagsfelt drikkevann, kapittel 7.1.1.

7

Hensynssoner

§ 11-8 bokstav a-f og § 12-6

7.1 Hensynssoner med bestemmelser

7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann

§ 11-8 bokstav a

Drikkevannet i Skaun skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen. Hensynssonen omfatter nedbørsfeltet til Malmsjøen.

Kommunens saksbehandling og tilsyn

- Ingen tiltak er tillatt uten søknad. Ved alle tiltak skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier og Mattilsynet før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Innenfor sikringssonen kan det eksistere privatrettslige klausuleringsavtaler mellom det enkelte vannverk og grunneierne i området. Det er det enkelte vannverks plikt til å følge opp disse avtalene, og bekjentgjøre overfor kommunen hvis omsøkte tiltak ligger innenfor slik klausulert område i sin uttalelse.
- Områdene innenfor sikringssoner drikkevann bør prioriteres for tilskuddsordninger som er egnet til å bidra til redusert forurensningsfare og bedret vannmiljø.
- I sikringssonen skal kommunen utføre økt grad av tilsyn i medhold av PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen.

Oljeprodukter og kjemikalier

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av drikkevannet. Forbudet

omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.

- Innenfor sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker.
- Salting langs veger innenfor nedbørsfeltet tillates ikke.

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplan, gjelder bestemmelsene i disse avtalene framfor bestemmelsene i kommuneplan.

Bestemmelser for bebyggelse

- Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av boliger, fritidsboliger, næringsbygg eller landbruksaktivitet som gir økt aktivitet i sikringssonen.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- Det tillates ikke etablering av spredt avløp innenfor sikringssonen, og det gis ikke utslippstillatelser innenfor sikringssonen.

For nye/endrede landbruksbygninger

- Det skal opparbeides tilfredsstillende areal for lagring av rundball både til nytt og gammelt fjøs, jf. retningslinjene for slik lagring i kommuneplanens arealdel og landbrukslovgivningen.
- Håndtering og lagring av organisk gjødsel skal skje i henhold til gjødselforskriften og øvrig landbrukslovgivning. Pumping av gjødsel skal utføres på en slik måte at avrenning til vann og vassdrag hindres.
- Vegetasjon langs eksisterende vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven, pbl, landbrukslovgivningen og øvrige bestemmelser i kommuneplanen.

Lagring av drivstoff

Det er forbudt å lagre drivstoff i nedgravde tanker. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 3500 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen. Tanker skal være lett tilgjengelige for inspeksjon. Alle lagringstanker over 40 liter skal plasseres slik at

lekkasjer fanges opp i tett kar som er dimensjonert slik at det kan fange opp alt innhold i lagringstanken.

Motorferdsel

Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy større enn ATV-størrelse på islagt drikkevannskilde eller innsjø innenfor sikringssonen med direkte avrenning til drikkevannskilden.

Gjenoppbygging

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

Landbruksaktivitet

- Nydyrking i sikringssonen kan tillates. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at nydyrkingen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Avbøtende tiltak som kan iverksettes er for eksempel krav om håndtering av avrenning, etablering av fangdammer eller lignende.
- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Det er ikke tillatt med bruk av plantevernmidler nærmere enn 10 meter fra vassdrag.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.
- Alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal gjennomføres i henhold til kravpunkt for vannbeskyttelse i [Norsk PEFC Skogstandard](#). Kravet til lagring av drivstoff økes fra minimum 50 meter til minimum 100 meter fra drikkevannskilden og inkluderer også vassdrag som har avrenning direkte til vannkilden.
- Skogeier eller den som handler på skogeier sin vegne, skal melde fra om planlagte skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest 1 måned før iverksetting av planlagte tiltak. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn, jfr. Norsk PEFC

Skogstandard, som ivaretar drikkevannshensynet. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak. Forebyggende tiltak kan være etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng eller lignende.

7.1.2 Hensynssone kulturmiljø

I hensynssoner for viktige kulturverdier og kulturmiljø skal områdets særpregede miljø søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene blir ivaretatt.

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.

7.1.3 Områder båndlagt etter naturvernloven

Områder som er båndlagt etter naturvernloven hvor inngrep som strider med forskrift for området ikke er tillatt. I Skaun kommune omfatter dette:

- Gaulosen marine verneområde
- Mora naturreservat
- Midtskogvatnet naturreservat
- Munklia naturreservat

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor Gaulosen marine verneområde er tillatt, under forutsetning av at hensikten med vernet ivaretas. jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

7.1.4 Områder båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt uten gitt tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

7.1.5 Faresone høyspenning

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

7.1.6 Faresone skred (H310)

§ 11-8 bokstav a

I områder vist faresone skred (fare for steinsprang og jord og snøskred, skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til gjeldende regler og forskrift før tillatelse til tiltak gis.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge ROS-analyse som omfatter skredfare. Skredfare skal være kartlagt og evt. avbøtende tiltak være vurdert etter gjeldende forskrift (TEK17 § 7-3) og NVEs veileder [Flaum- og skredfare i arealplanar](#).

Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal det foreligge redegjørelse for sikkerheten i tråd med gjeldende forskrift (TEK17 § 7-3).

Foreligger det slike grunnundersøkelser eller skredfareutredning skal rapportens anbefalinger følges. Ved planforslag skal foreliggende rapporter innarbeides i samlet rapport sammen med eventuell supplerende undersøkelser og vurderinger. Både løsnese og utløpsse skal kartlegges/vurderes.

7.1.7 Kvikkleire/sensitive masser

Innenfor faresone H310 stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) eller nyere veiledere.

Nye tiltak vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak.

7.1.8 Flom

§ 11-8 bokstav a

Sammen med forslag til reguleringsplan evt. sammen med søknad om tiltak skal det foreligge ROS-analyse. Flomfare skal være kartlagt og eventuelle avbøtende tiltak være vurdert.

Til søknaden om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVEs [Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag](#).

Ved flere tiltak i nærheten av hverandre, enten på samme eller flere eiendommer, kan kommunen kreve at området reguleres samlet.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas innenfor hensynssonen.

7.1.9 Båndlagte områder

§ 11-8 bokstav d

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Skaun kirke

Sonen angir et viktig område for kulturminnet ved Venn. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene, skal ikke tillates.

Børsa prestegård

Sonen angir et viktig område for kulturminnet i Børsa sentrum. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene, skal ikke tillates.

Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Områdene er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før det tas stilling til framtidig arealbruk skal områdene konsekvensturedes før evt. regulering.

Furuvika næringspark

Det er varslet oppstart med planprogram for området, hvor kravet til konsekvensutredning er lagt til grunn.

7.1.10 Infrastruktur

§ 11-8 bokstav b

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Med teknisk infrastruktur menes blant annet veg (inkludert gang- og sykkelveg), vann- og avløpsledninger, EL og IKT, som er nødvendig å etablere på grunn av utbyggingen.

Dersom rekkefølgebestemmelser består av særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak i områder hvor er etablert særskilte infrastrukturfond, kan kommunen vurdere å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger, før dispensasjonen gis, har inngått en utbyggingsavtale med plikt til å innbetale anleggsbidrag til det aktuelle infrastrukturfondet.

7.1.11 Støy

§ 11-8 bokstav a

Både gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til § 1-5, underpunkt Støy, støv og annen forurensning.

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) og [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging \(T-1520\)](#) legges til grunn for tiltak som omfattes av støysonen.

7.2 Hensynssoner med retningslinjer

§ 11-8 bokstav c

7.2.1 Kulturlandskap

Sonen angir områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Tiltak som forringer kulturlandskapet, skal ikke tillates.

Det vises til [Kulturmiljøplan for 2022-2032](#) og [Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag](#) for mer informasjon om verdiene i disse områdene.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør repareres fremfor å skiftes ut der det er mulig.

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres i plan- og byggesak. Det skal sendes inn skriftlig redegjørelse for tiltaket med foto som viser tidligere og nåværende situasjon og tegninger av berørte kulturminner.

Ved søknad om riving og vesentlig endring av bygninger skal det sendes inn tilstandsanalyse (med foto), NS-EN 16096, fra firma med god erfaring å sette i stand verneverdige bygninger. Analysen skal redegjøre for hvilke tiltak som trengs for å sette bygningen i stand. Det skal også sendes inn foto av tilstøtende bygninger og tun, slik at tiltakets konsekvenser for helheten tydelig kommer fram.

7.2.2 Naturmiljø

Sonen angir områder viktig for naturmiljøet. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige verdier for naturmiljøet, skal ikke tillates. Det vises til kartlegging biologisk mangfold for ytterligere informasjon.

7.2.3 Kulturmiljø

Sonen angir viktige kulturmiljøområder. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer kulturmiljøverdiene, skal ikke tillates.



aktiv og attraktiv
sammen

Stempelmerker kr. 75.-

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr. 1141 19 69
Midt - Trøndelag sorenskriverembete

28
3

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Olav Huseby
født 3.7.28 som eier av eiendommen
Huseby, g.nr. 10, b.nr. 1
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.
i Skaun kommune, Sør-Trøndelag fylke
fester herved bort til Jon T ö r s e t
født _____ en hustomt stor 798.1 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Denne tomt 8 gate 8 i Brekka grenser i øst 39.16 m. mot tomt
10 gate 8, i sør 24.21 m. mot tomt 5 gate 9, i vest 33.57 m.
mot tomt 6 gate 8 og i nord 20.46 m. mot gate 8.
Tomta er tillagt 144 m² veigrunn ved beregning av festeavgiften.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 290.-, kroner tohundreognitti-
beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 7250.-
Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hvert års 1. jan.
~~første gang 1/10-67.~~ første gang 1/1-69.
og _____

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sem & Stenersen i Oslo
4-63.

Bnr. 14.



§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 60 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i samsvar med forand-
ringer i det alminnelige prisnivå i henhold til den offentlige
levestandardindeks eller annen hensiktsmessig prisindeks og/
eller forandringer i det alminnelige rentenivå.

Festeren samtykker i at vann, kloakk, kraft, telefon ledninger
føres frem til andre tomter over eller under tomte uten god-
gjørelse.

Eieren har krav på eventuell erstatning for avståelse til vei,
kraftledn. m.v. mot forholdsvis reduksjon i festeavgiften, mens
alle utgifter til vei, vann, kloakk m.v. er eieren uvedkommende.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av
samt ved senere kjøp festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1/1-69. 11-67
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver
har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Bjørn den 28/2-69
Oscar Huseby.
(grunneier)

den
Jon Torset
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har un-
derskrevet kontrakten i vårt nærvær og
at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har under-
skrevet kontrakten i vårt nærvær og at
han er over 21 år.

1. Kari Torseth
2. Wigdis Figenschow

1. Jan Jensen
2. Per-Martin Lager

4.0/174



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 7 900
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.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 8
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre