

The image shows a wooden balcony with a glass table and potted plants. In the background, there is a town with a large yellow building, a green hill, and a body of water under a blue sky.

**aktiv.**

Buvikvegen 639, 7350 BUVIKA

**Velholdt 3-roms selveier med  
flott  
fjordutsikt | Garasje | Mye  
bodplass | Solrike uteplasser**



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 3 270 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 353 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 600,-pr mnd.  
**Selger:** Brit Forseth  
Tore Forseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 91/139 kvm  
**Tomtstr.:** 2398.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 24  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1710250208

# Velkommen til Buvikvegen 639!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Buvikvegen 639 i Buvika.

Velkommen til en stor og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med glimrende utsikt over fjorden. Leiligheten ligger i en firemannsbolig, og har to solrike uteplasser på hver sin side av boligen. Gjennom dagen kan man flytte seg enkelt etter solen. Leiligheten ligger i en høy første etasje uten innsyn og disponerer en garasje på over 30 kvm med god lagringsplass.

Verdt å merke seg:

- Terrasse på ca. 20 kvm med morgen, formiddagssol- og ettermiddagssol.
- Balkong på ca. 13 kvm med kveldssol og fjordutsikt.
- Sentral beliggenhet med gangavstand til alt.
- Ny kjøkkeninnredning fra 2023.
- Oppvarming via vedovn og varmepumpe.
- Garasje og god lagringsplass.
- Gode bussforbindelser like ved.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Nabolagsprofil .....          | 35  |
| Egenerklæring .....           | 38  |
| Planskisse .....              | 43  |
| Tilstandsrapport .....        | 44  |
| Energiattest .....            | 60  |
| Vedtekter .....               | 61  |
| Husordensregler .....         | 63  |
| Regnskap .....                | 65  |
| Byggetegninger .....          | 66  |
| Ferdigattest .....            | 72  |
| Seksjoneringstegninger .....  | 73  |
| Matrikkelkart .....           | 78  |
| Reguleringskart .....         | 84  |
| Situasjonskart .....          | 85  |
| Eiendomsgrenser .....         | 86  |
| Vegstatuskart .....           | 87  |
| Reguleringsbestemmelser ..... | 88  |
| Budskjema .....               | 145 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 139 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> - Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

BRA-e: 48 m<sup>2</sup> - Garasje og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller måles garasjeplassen til ca. 37 m<sup>2</sup> og bod til ca. 11 m<sup>2</sup>. Rommene er medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2398.4 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og idyllisk boligområde mot sjøen, i landlige Buvika i Skaun kommune. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen. Det er kort gange til sentrum med Extra og Kiwi, i tillegg til frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 12 min til Melhus, 15 min til City Syd på Tiller og 25 min til Trondheim sentrum.

Ølhomskjæret friluftsområde er nylig etablert og ligger omtrent 1,5 km fra leiligheten. Området er et vakkert grøntareal ved sjøen, tilrettelagt for friluftsliv og rekreasjon med sitteplasser, ballbaner, badeplass og mer.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. 12 min unna med bil, og det er ca. 500 meter bort til Hammerdalen barnehage.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen, 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 gangavstand til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Det er umiddelbar nærhet til bademuligheter i sjøen, og fra leiligheten er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 4,6 km unna. Rett ved leiligheten kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden, og det er kort vei til lakseelva Vigda og det populære badevannet Nydammen. Djupsjøen har svært gode fiskeforhold, og i tillegg må Øysand Camping nevnes, med sandstrand på 2 kvm.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Buvika, som ligger kun to minutter unna. 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**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: 4-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rør-i-rør-system ble isolert ca. 2003.

Arbeid utført av Stenkløv VVS.

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

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rundt 2004 ble det bygget ny terrasse på sørsiden, og det ble etablert utgang til terrassen. I 2024 ble terrassen utvidet av Arve Leraand.

Arbeid utført av Arve Leraand.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det oppstår av og til en liten ulyd på badet, som forsvinner når det spyles ned. Rørlegger har undersøkt forholdet og ikke funnet noen feil.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Velkommen inn i en stor og funksjonell leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte.

Leiligheten ligger i første etasje, med enkel adkomst via en felles trappeoppgang.

Entreen er innredet med parkettgulv og lyse vegger, og om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger. Tilknyttet entreen har leiligheten en bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

### **STUE**

Stuen er pen og romslig, med fine lys- og utsiktsforhold via en vindusrekke i front. Det er utgang til en overbygd balkong, der fjordutsikten viser seg fra sin beste side.

Belysning er montert, og balkongen har utestikk og et areal på ca. 13 kvm.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og nyere varmepumpe installert.

Gulvet har parkett, mens veggene er malt i ulike grånyanser, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, der rolige morgenstunder nytes med fjorden som vakkert bakteppe. Selve kjøkkenet er fra 2023, oppført i en funksjonell L-form med god oppbevaringsplass.

Innredningen har glatte, lysegrå fronter, vitrineskap med belysning og oppvaskkum nedfelt i benkeplaten. Over benken er det hvite fliser med dekor, og over kokesonen har

kjøkkenet en ventilator. Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### BAD/WC/VASKEROM

Badet har god størrelse, innredet med lyse vegg- og gulvfliser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med tilhørende lys. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom ligger vegg i vegg, med gode arealer på henholdsvis ca. 13 og 14 kvm. Det største rommet har utgang til en skjermet terrasse på ca. 20 kvm. Terrassen er delvis overbygd, utstyrt med belysning og en plassbygd blomsterkasse. På det andre soverommet er det mye oppbevaring i et stort garderobeskap i hvit utførelse. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i en kjellerbod på ca. 11 kvm.

#### **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.

Forhold som har fått TG2:

#### VARMTVANNSSBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

#### VENTILASJON

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat som er plassert på kjøkken har en forventet levetid på ca 25 år.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

#### VÅTROM: BAD – OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak:

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

#### VÅTROM: BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Leiligheten disponerer en garasje i kjelleren, med et samlet areal på ca. 37 kvm. I tilknytning til garasjen ligger det en bod som måler ca. 11 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2021 i stuen. For vedfyring er det et ildsted i stuen.

### Energikarakter

B

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 270 000

### Kommunale avgifter

Kr 16 347

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 16 347. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 5 655 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år.

- Vann abonnement bolig: kr 2 309
- Vann variabel del stipulert: kr 1 548
- Vann abonnement bolig: kr 2 125
- Vann variabel del stipulert: kr 1 424
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 714
- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 943
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 497

- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 788
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 5 655

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 655

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 830 587

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 322 349

**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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

87/696

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Alarm
- Brøyting
- Strøing
- Sparing i sameiet
- Vedlikehold

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 600

## Sameiet

**Sameienavn**

Centrum Sameie

**Organisasjonsnummer**

992439726

**Om sameiet**

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 5 bnr. 24 i Skaun kommune med fellesanlegg av enhver art.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 84 138

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr, men dette må søkes om til styret.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bjørn Lunde

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 5, bruksnummer 24, seksjonsnummer 2 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:

5029/5/24/2:

#### **HEFTELSE**

15.08.1990 - Dokumentnr: 4143 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2002 - Dokumentnr: 1951 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Skaun kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2002 - Dokumentnr: 2268 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:18

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:22

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2002 - Dokumentnr: 2621 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

#### **GRUNNDATA**

19.04.2002 - Dokumentnr: 2150 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/696

#### **RETTIGHETER**

20.09.1946 - Dokumentnr: 2726 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:18

Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:24

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 13.03.2002

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.03.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser mm. kan sees i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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**

3 270 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

81 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

83 100 (Omkostninger totalt)

94 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 353 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 364 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 366 800 (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 83 100

### **Betalingsbetingelser**

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

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. 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**

01.08.2025

































# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Buvikvegen 639 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Buvika<br>Linje 410, 4101                  | 2 min<br>0.2 km   |
| Melhus skysstasjon<br>Linje R60, R70       | 14 min<br>11.5 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 26 min<br>24.9 km |
| Trondheim Værnes                           | 44 min            |

## Skoler

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Buvik skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 26 klasser         | 10 min<br>0.8 km  |
| Skaun ungdomsskole (8-10 kl.)<br>407 elever, 33 klasser | 8 min<br>7.2 km   |
| Skjetlein videregående skole<br>270 elever, 25 klasser  | 12 min<br>10.1 km |
| Melhus videregående skole<br>560 elever                 | 12 min<br>10.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |       |
|--------------|-------|
| Uno-X Buvika | 8 min |
| Extra Buvika | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

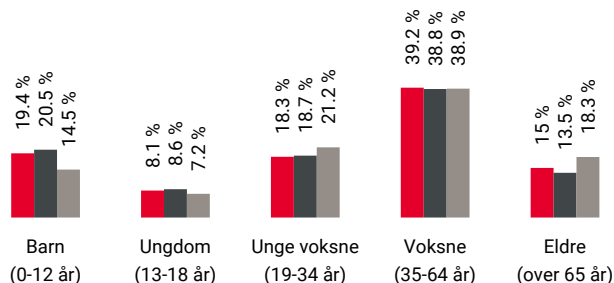
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Buvika/Havenget | 1 612     | 687           |
| Buvika/Ilhaugen | 3 361     | 1 351         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Hammerdalen barnehage (1-5 år)<br>141 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Oterhaugen barnehage (1-5 år)<br>96 barn   | 11 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Buvika                                  | 8 min           |
| Coop Extra Buvika<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.6 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



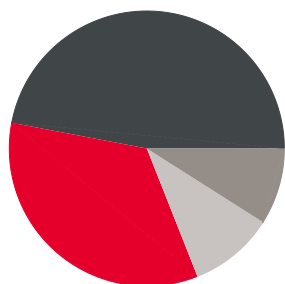
Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

|  |                                     |        |        |
|--|-------------------------------------|--------|--------|
|  | Buvik stadion<br>Ballspill, fotball | 9 min  | 0.7 km |
|  | Skaunhallen<br>Aktivitetshall       | 10 min | 0.8 km |
|  | Max-gym Buvika                      | 8 min  |        |
|  | Fitnesspoint Børse                  | 8 min  |        |

## Boligmasse



34% enebolig  
47% rekkehus  
9% blokk  
10% annet

## Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

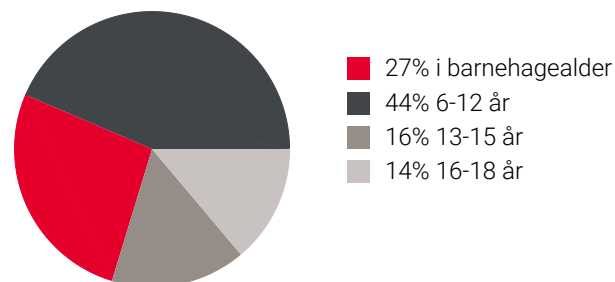
12 min



Boots apotek Buvika

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



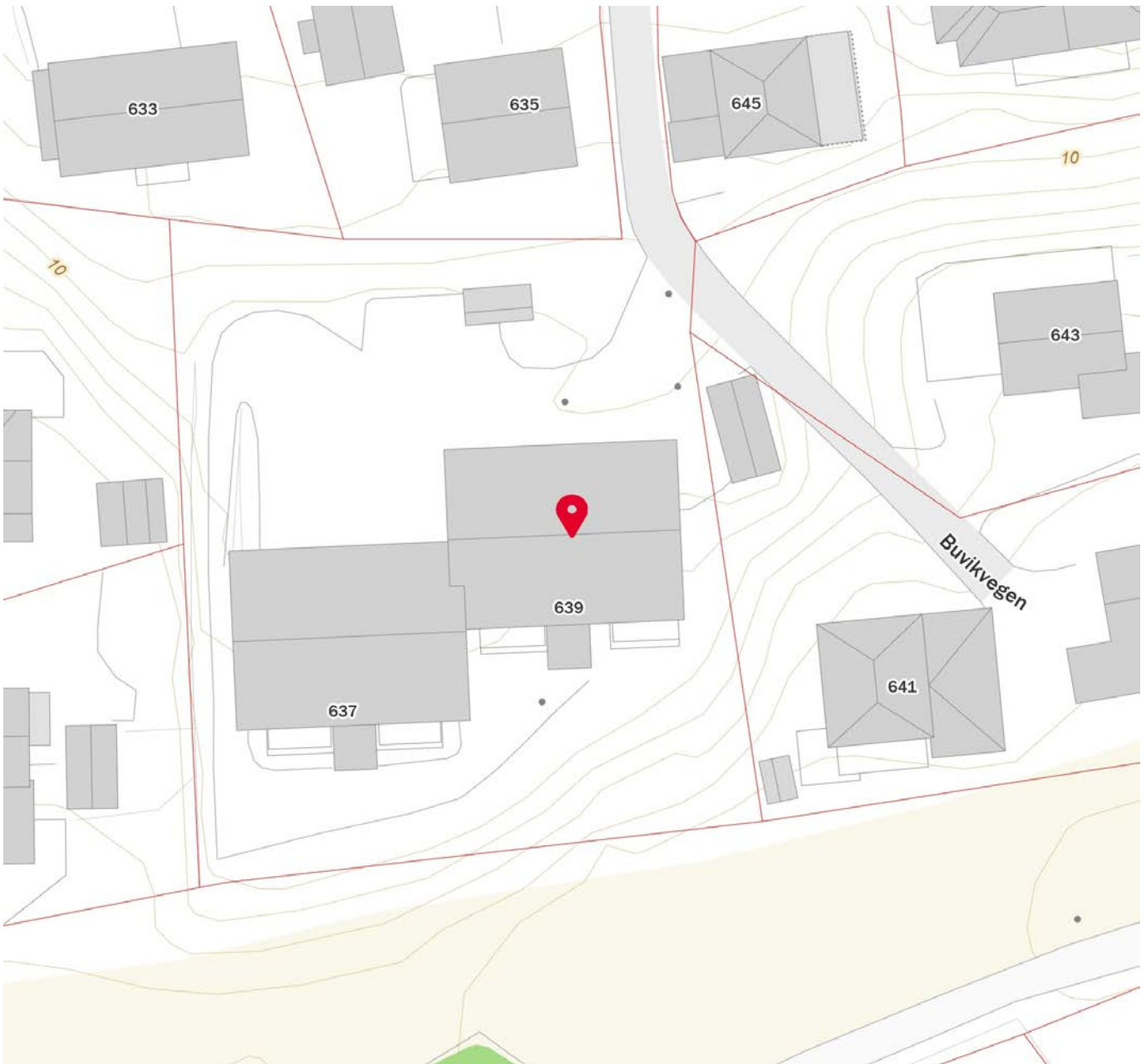
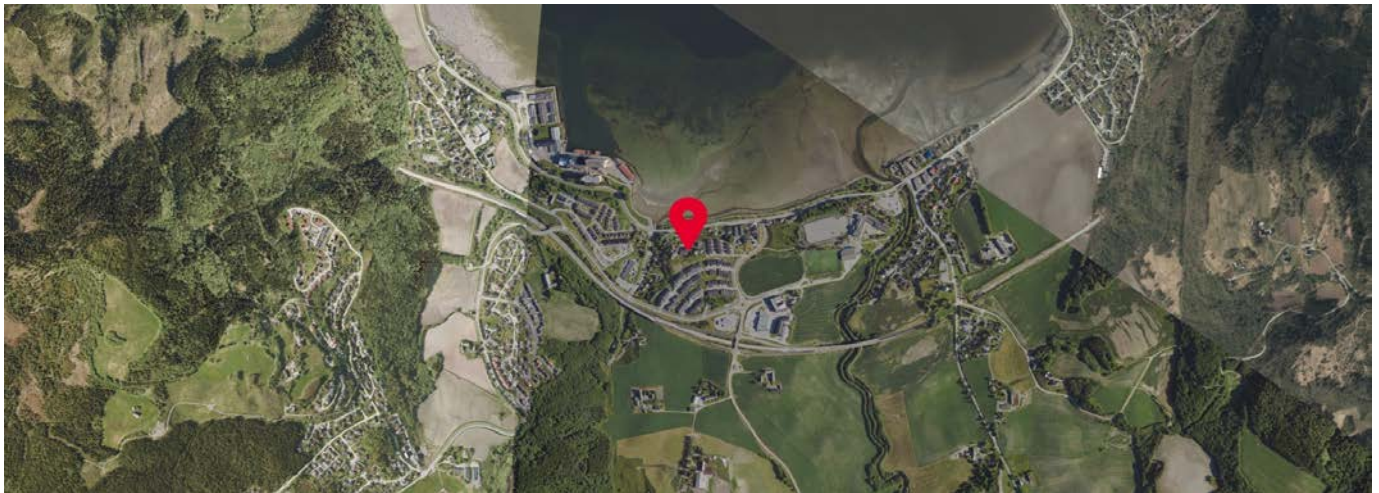
0%

43%

Buvika/Havenget  
 Buvika/Ilhaugen  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Trondheim |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1710250208         |  |

|                          |
|--------------------------|
| Selger 1 navn            |
| Synnøve Forseth Skorstad |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Buvikvegen 639 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250208

## 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, kun av faglært                   |
| Beskrivelse      | Rør i rørsystem ble isolert, ca 2003 |
| Arbeid utført av | Stenkløv vvs                         |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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 | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                |
| Beskrivelse      | Ca 2004 ble det laget ny terrasse på sørsiden, og det ble laget utgang til terrasse. I 2024 ble terrasse utvidet av Arve Leraand. |
| Arbeid utført av | Arve Leraand                                                                                                                      |

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten ulyd dukker av og til opp på badet- forsvinner når det spyles ned - sjekket av rørlegger-ingen feil.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250208

## Tilleggskommentar

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: 1710250208

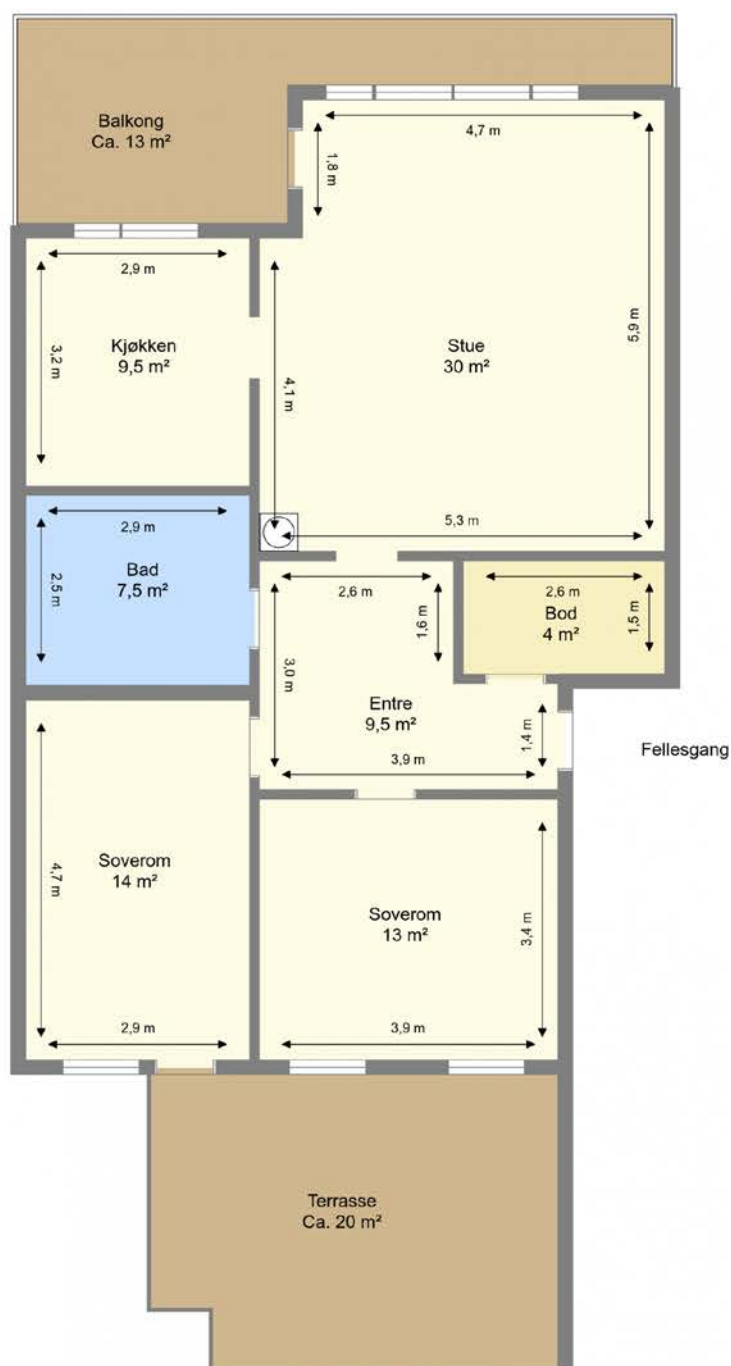
| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Synnøve Skorstad | d22a3a05b0f6d46fb969e<br>cf469bca500a85dd9d1 | 07.07.2025<br>07:36:20 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250208

- 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>

# Buvikvegen 639

## 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.

# Buvikvegen 639

## 7350 BUVIKA

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 91 m<sup>2</sup>

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 5 BNR: 24 SNR: 2

Rune Normannseth  
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no  
47380371

Buvikvegen 639  
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/33532>

### 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 TG2

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat som er plassert på kjøkken har en forventet levetid på ca 25 år.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

##### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

##### 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

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.7.2025**

Rapportdato  
**16.7.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: FORSETH BRIT

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Synnøve Forseth Skorstad**

Navn: FORSETH TORE

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Buvikvegen 639, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 5

Bruksnr: 24

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2002

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: 4-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Leilighet                   | 91         | 91                         | 0                           | 0                          | 33                              |
| Garasje/ bod                | 48         | 0                          | 48                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>139</b> | <b>91</b>                  | <b>48</b>                   | <b>0</b>                   | <b>33</b>                       |

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 91        | 91                         | 0                           | 0                          | 33                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>91</b> | <b>91</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>33</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                     | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------|-------------------|
| 1. Etasje                   | 91        | 87        | 4        | Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>91</b> | <b>87</b> | <b>4</b> |                                       |                   |

## Bygning: Garasje/ bod

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Underetasjen                | 48        | 0                          | 48                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>48</b> | <b>0</b>                   | <b>48</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Kommentar til arealberegning

I kjeller måles garasjeplassen til ca. 37 m<sup>2</sup> og bod til ca. 11 m<sup>2</sup>. Rommene er medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| Type                                                                                                                    | Balkong |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Balkong med utgang fra stue.                                                                                            |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                  | Nei     |
| 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?                                                                                               | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                          | Ja      |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                   | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                      |         |
| TG-1                                                                                                                    |         |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. |         |

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

| Type                                                                                                                    | Terrasse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Terrasse med utgang fra soverom.                                                                                        |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                  | Ja       |
| Terrasse ble oppført i 2004, samt utvidet i 2024.                                                                       |          |
| 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?                                                                                               | Nei      |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                          | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                      |          |
| TG-1                                                                                                                    |          |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. |          |

## 6.3 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                     |             |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                                                                                                                       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                          | Ja          |
| Balkongdør på soverom er fra 2004.                                                                                                                                              |             |
| 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?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at balkongdør på stue tar noe i karm og justering anbefales. |             |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                      | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                         | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                      | <b>TG-1</b>  |
| Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |              |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                             |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type pipe                                                                                   | Element |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja      |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn  |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Nei     |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei     |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## 6.6 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**

Innredningen opplyses oppgradert i 2023 og fremstår uten skader.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

## 6.7 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?

Nei

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

## 6.8 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                            | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                          | Ukjent      |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-1</b> |
| Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| 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. |             |

## 6.9 Vannledninger

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei              |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| 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              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            | <b>TG-1</b>      |
| Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.  |                  |

## 6.10 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-1</b>      |
| El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
| 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. |                  |

## 6.11 Varmesentral

|                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                       | Varmepumpe |
| Varmepumpe fra 2021 er plassert på stue og er av typen luft-luft. |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                 | Nei        |
| Når var siste service på anlegget?                                |            |
| Kun rengjøring.                                                   |            |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                | Nei        |

**Oppsummering av varmesentral****TG-1**

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

**6.12 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

200 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?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

**6.13 Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                               | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat som er plassert på kjøkken har en forventet levetid på ca 25 år.</p> <p>Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                    |      |
| Service på ventilasjonsanlegget anbefales.                                                                                                                                                                                                |      |

## 6.14 Våtrom: Bad

### Overflate

| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Flis på gulv og vegger.                                                        |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| 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?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.                                                        |      |
| 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? | Ja    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |             |

#### Sanitærutstyr

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning?         | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           | <b>TG-1</b> |
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. |             |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                                 | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                          | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                              | <b>TG-0</b> |
| 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. |     |

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

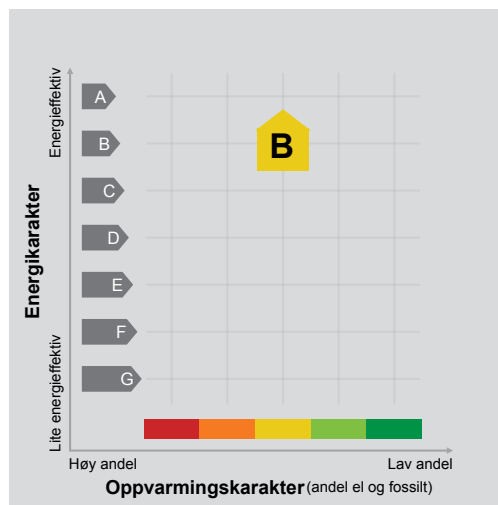
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Buvikvegen 639           |
| Postnummer        | 7350                     |
| Sted              | BUVIKA                   |
| Kommunenavn       | Skaun                    |
| Gårdsnummer       | 5                        |
| Bruksnummer       | 24                       |
| Seksjonsnummer    | 2                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 20107022                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-145186 |
| Dato              | 10.07.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET CENTRUM BUVIKA I SKAUN KOMMUNE

### §1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst  
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 5 bnr. 24 i Skaun kommune med fellesanlegg av enhver art.

### §2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den enhet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.  
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

### §3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven/Lov om eierseksjoner.

### §4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.  
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.  
Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.  
Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

### §5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

### §6. GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret.

### §7. STYRET

Sameiet skal ha et styre .  
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

### §8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to (2) medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

### §9. FIRMATEGNING

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

**§ 10. SAMEIERMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1 av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

**§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING.**

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

**§13. OM SAMEIERMØTET**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

**§ 14. SIKKERHET**

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 10.000,- til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

**§ 15. MISLIGHOLD**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.

## **GENERELLE HUSORDENSREGLER / ANSVAR OG PLIKTER FOR CENTRUM SAMEIE**

*Vedtatt på allmøte i sameiet 13.5.2002, sist revidert på årsmøtet 14.2.2024.*

### **Innledning**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

### **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for all som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **FELLES ANLEGG - DUGNADER**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og annet felles anlegg. Skader påfører sameiet - og dermed beboerne - nødvendige omkostninger. Vi har IKKE vaktmester i sameiet og derfor har hver enkelt eier ansvar og PLIKT til å delta på dugnader.

I sommerhalvåret (fra ca april/mai) er det dugnad første tirsdag (og evt onsdag) i måneden dersom været tillater det. Vi har ansvar for veien helt ned til hovedveien.

### **DYREHOLD**

Det er generelt ikke tillatt med husdyr som hund eller katt i sameiet. Det er likevel mulig for eier å holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere. Det skal søkes styret om dyrehold. Det vil være mulig å ha dyr for kortere opphold i sameiet.

### **OPPVARMING AV FELLESGANG / LYS I FELLESAREAL**

Termostatovnene settes på 14 grader og slås helt av om sommeren  
Ytterdør og dør ut til mellomgang og garasje, holdes alltid lukket.  
Lys i gangene kan stå på døgnet rundt.

### **RENHOLD**

Renhold av gang og trapper utføres etter oppsatt turnusliste. Arbeidet bør fortrinnsvis utføres i siste del av uka. Dersom eier er bortreist i en eller flere uker, bør andre i oppgangen vaske hvis det er behov for dette.

### **AVFALL**

Avfallet sorteres i matavfall, restavfall, glass og metall samt papp/papir. Plast samles i egne sekker som settes i redskapsboden/søppelskuret dagen før henting. Pappkartonger, esker ol bør brettet sammen for å unngå større/flere containere og dermed høyere felles kostnader. Hageavfall og jord fra eget bed og balkongkasser kjøres bort av hver enkelt beboer. Annet avfall leveres på returpunkter som er beregnet for dette.

**PARKERING**

Eierne skal bruke egen garasje i størst mulig grad.

Kjøretøy eller bobil/campingvogn/hengere som ikke er i daglig bruk - som ikke får plass i garasje - settes ved vår egen parkeringsplass ved hovedveien. Kjøring på baksiden av huset begrenses mest mulig og brukes f.eks. ved transport av tunge gjenstander og lignende.

Kjøretøy skal ikke parkeres på baksida.

**BILVASK OG LIGNENDE**

Vask av kjøretøy skal utføres på plassen foran seksjon 5 - 8. Husk å spyle asfalten etter vasking.

**LÅS AV DØRER / GARASJER** Punktet er endret på årsmøte 05.05.05\*Ytterdører skal alltid være låst. Vi er litt liberale slik at det ikke blir problemer for barn og ellers når det er aktivitet utenfor. Garasjer og dører fra garasjer til gang bør alltid være låst.

**RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper, ganger i huset og utenfor vinduene på baksida.

Musikk og annen aktivitet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret / naboene samtykker.

**BRUK AV LEILIGHETEN**

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved lengre fravær vinterstid.

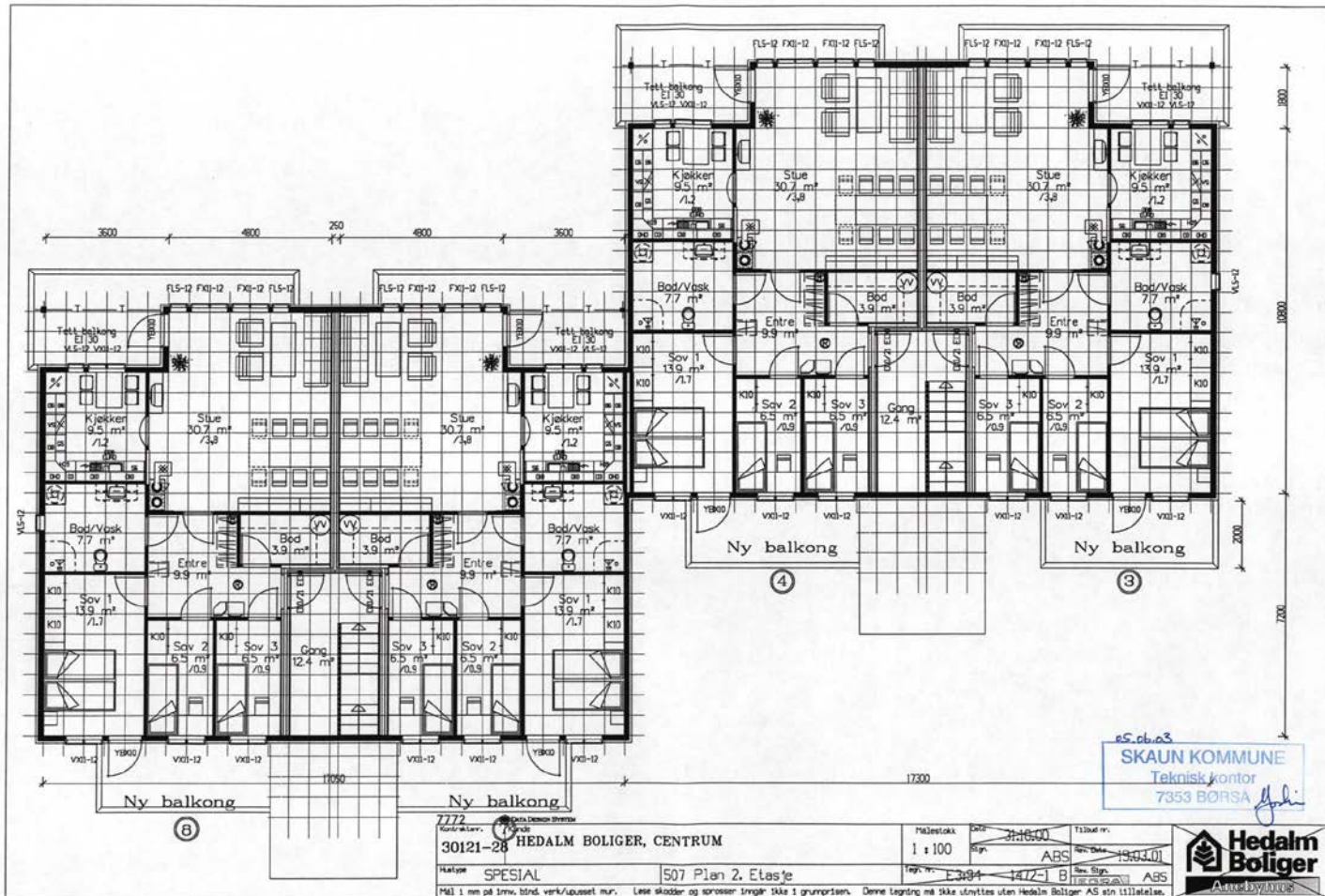
Steng hovedkran til leiligheten ved fravær over flere dager. Steng alltid stoppkran for vaskemaskin / oppvaskmaskin når den ikke er i bruk.

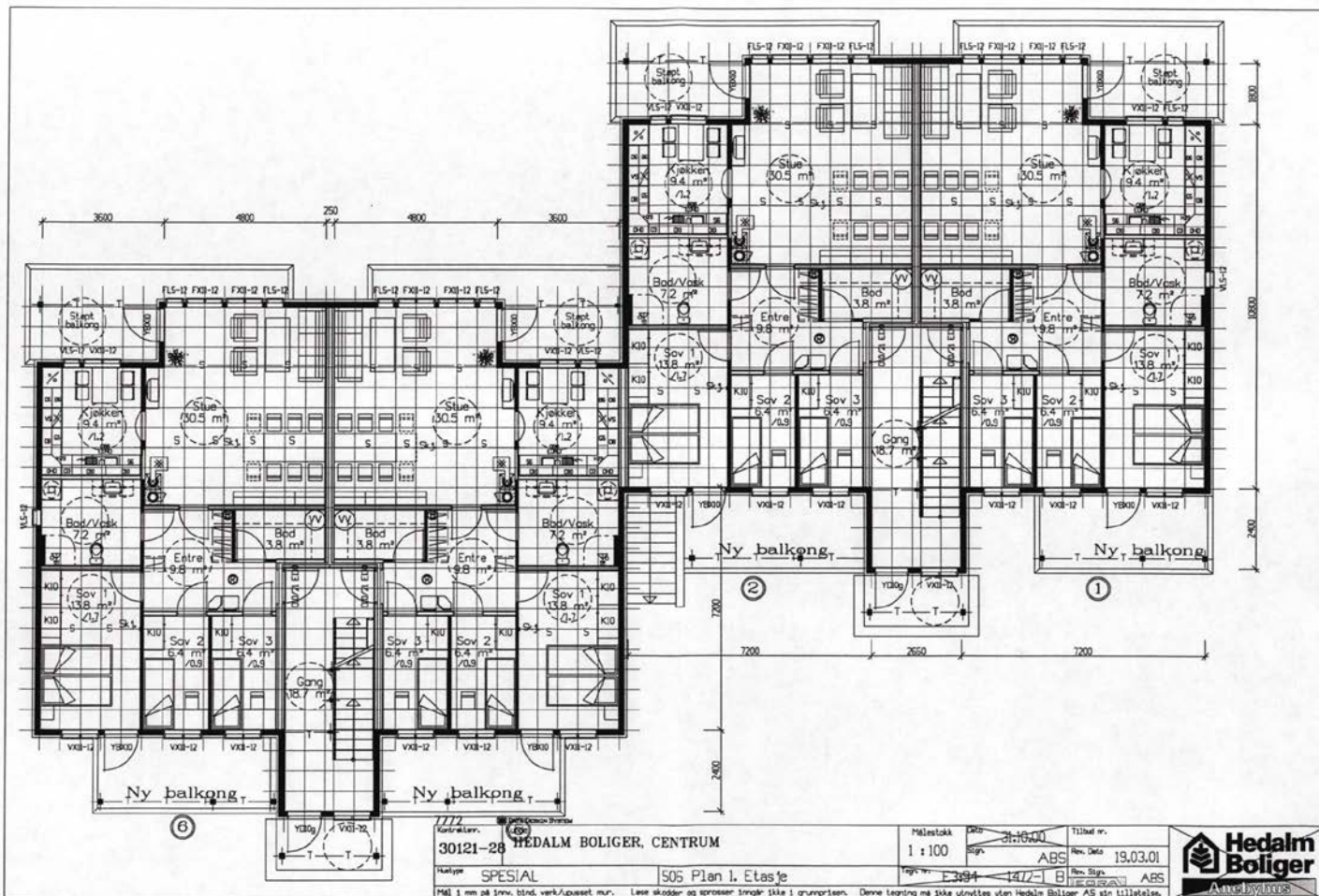
Bruk alle elektriske artikler etter forskriftene.

Framleie av leiligheten / garasje må godkjennes av styret på forhånd.

|            |                               |            |                    |  |
|------------|-------------------------------|------------|--------------------|--|
|            |                               |            |                    |  |
|            | <b>CENTRUM SAMEIE 2024</b>    |            |                    |  |
|            |                               |            |                    |  |
|            |                               |            |                    |  |
| INNTEKTER: |                               |            |                    |  |
|            | Husleie                       | 240 000,00 |                    |  |
|            | Ref. brøyting naboer          | 3 516,00   |                    |  |
|            | Sum inntekter                 |            | <b>243 516,00</b>  |  |
|            |                               |            |                    |  |
| UTGIFTER   | Alarm                         | 40 408,04  |                    |  |
|            | Forsikring                    | 56 609,00  |                    |  |
|            | Strøm                         | 11 092,18  |                    |  |
|            | Brøting/Strøing/Klipp         | 18 750,00  |                    |  |
|            | Gressklipp                    | 13 000,00  |                    |  |
|            | Hus/Hage                      | 15 593,80  |                    |  |
|            | Gaver                         | 1 500,00   |                    |  |
|            | Årsmøte                       | 500,00     |                    |  |
|            | Kjøring hageavfall            | 1 800,00   |                    |  |
|            | Gebyr bank                    | 124,50     |                    |  |
|            | Sum utgifter                  |            | <b>-159 377,52</b> |  |
|            |                               |            |                    |  |
|            | Årsresultat                   |            | <b>84 138,48</b>   |  |
|            |                               |            |                    |  |
|            |                               |            |                    |  |
|            | SALDO BRUKSKTO 31/12-24       |            | 76 303,26          |  |
|            | SALDO SPAREKONTO 31/12-24     |            | 31 386,52          |  |
|            | SALDO HØYRENTTEKONTO 31/12-24 |            | 413 718,34         |  |
|            |                               |            |                    |  |
|            | <b>TOTALT</b>                 |            | <b>521 408,12</b>  |  |







69



**Hedalm  
Boligen**



05.06.03  
**SKAUN KOMMUNE**  
 Teknisk kontor  
 7353 BØRSA

|                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |          |            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------|------------|-----------|
| 7772                                                                                                                                                                                                     |                         | Dato: 31.10.00         |          | Tilbud nr. |           |
| Kontrakt nr.                                                                                                                                                                                             | Kunde                   | Målestokk              | Dato     | Sign.      | Rev. Dato |
| 30121-28                                                                                                                                                                                                 | HEDALM BOLIGER, CENTRUM | 1 : 100                | 31.10.00 | ABS        | 19.03.01  |
| Kategori                                                                                                                                                                                                 | SPESIAL                 | 511 Fasade 4, MOT VEST | 1472-1   | B          | 7.85      |
| <small>           (Mål i mm på innv. blind verk/opusset mur. Leste skodder og sprøsser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttas uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.         </small> |                         |                        |          |            |           |





**SKAUN KOMMUNE**

**Avdeling Plan**

**Teknisk kontor**

Hedalm Boliger AS  
Vestre Rosten 73

7072 HEIMDAL

Postboks 170  
7358 Børse  
Telefon: 72867200  
Telefaks: 72867201  
E-post: postmottak@skaun.kommune.no

Saksbehandler: Yoshi Tsujimoto  
Direkte innvalg: 72867244

Vår ref.  
00/01919-015/YOS

Arkivkode  
EA 5/24

Deres ref.

Dato  
13.03.02

**FERDIGATTEST: 2 FIREMANNSBOLIGER (8 LEILIGHETER) PÅ  
EIENDOMMEN CENTRUM GNR. 5, BNR 24.**

Igangsettingstillatelse er gitt 31.05.01.

*Gjelder:* 2 firemannsboliger (8 leiligheter).

*Byggested:* Centrum, gnr. 5, bnr. 24, Buvik.

*Tiltakshaver:* Hedalm boliger AS.

*Ansv. KUT:* Hedalm boliger / Stenkløv VVS AS / Vigdal Entreprenør AS / Høgset &  
Ekren Entreprenør AS, m.m.

*Bygnings nr.:* GAB: 20107022 – 136.  
20107014 – 136.

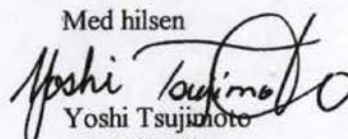
Ferdigattesten gis etter anmodning på grunnlag av framlagt dokumentasjon (jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V og plan- og bygningslovens § 99).

Den fremlagte dokumentasjon (kontrollerklæring) bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket, 2 firemannsboliger, slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

Anlegget eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

  
Yoshi Tsujimoto  
saksbehandler

Kopi: - Fotkeregister  
- Servicekontoret.

**SKAUN KOMMUNE**  
**Teknisk kontor**  
**7353 BØRSA**

Organisasjonsnr.  
939 865 942 MVA

Bankgiro  
7874 06 01600

Bankgiro  
4214 07 41528

Konto for skatt  
7855 05 16577

Returneres etter tinglysing til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

**TINGLYST**  
19 APR. 2002

Fjordgt. 39, 7010 Tr. heim

MIDT-TRONDELAG TINGRETT

DAGBOKNR. 2150

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr | Kommunens navn

1657 Skarn

Gnr

Bnr

Festnr

Snr

5 24

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup>

927 486 210

Navn

Hedalm Boliger A/s

Ideell andel<sup>3)</sup>

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr        | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr     | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> |
|--------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1            | B                    | 87                          | B                            | 13    |                      |                             |                              | 25        |                      |                             |                              | 37    |                      |                             |                              | 49    |                      |                             |                              |
| 2            | B                    | 87                          | B                            | 14    |                      |                             |                              | 26        |                      |                             |                              | 38    |                      |                             |                              | 50    |                      |                             |                              |
| 3            | B                    | 87                          | B                            | 15    |                      |                             |                              | 27        |                      |                             |                              | 39    |                      |                             |                              | 51    |                      |                             |                              |
| 4            | B                    | 87                          | B                            | 16    |                      |                             |                              | 28        |                      |                             |                              | 40    |                      |                             |                              | 52    |                      |                             |                              |
| 5            | B                    | 87                          | B                            | 17    |                      |                             |                              | 29        |                      |                             |                              | 41    |                      |                             |                              | 53    |                      |                             |                              |
| 6            | B                    | 87                          | B                            | 18    |                      |                             |                              | 30        |                      |                             |                              | 42    |                      |                             |                              | 54    |                      |                             |                              |
| 7            | B                    | 87                          | B                            | 19    |                      |                             |                              | 31        |                      |                             |                              | 43    |                      |                             |                              | 55    |                      |                             |                              |
| 8            | B                    | 87                          | B                            | 20    |                      |                             |                              | 32        |                      |                             |                              | 44    |                      |                             |                              | 56    |                      |                             |                              |
| 9            |                      |                             |                              | 21    |                      |                             |                              | 33        |                      |                             |                              | 45    |                      |                             |                              | 57    |                      |                             |                              |
| 10           |                      |                             |                              | 22    |                      |                             |                              | 34        |                      |                             |                              | 46    |                      |                             |                              | 58    |                      |                             |                              |
| 11           |                      |                             |                              | 23    |                      |                             |                              | 35        |                      |                             |                              | 47    |                      |                             |                              | 59    |                      |                             |                              |
| 12           |                      |                             |                              | 24    |                      |                             |                              | 36        |                      |                             |                              | 48    |                      |                             |                              | 60    |                      |                             |                              |
| Sum tellere: |                      |                             |                              | 696   |                      |                             |                              | = nevner: |                      |                             |                              | 696   |                      |                             |                              |       |                      |                             |                              |

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 2150 Tinglyst: 19.04.2002 Emb. 066  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

|                                    |                                                                     |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br><br>1/5 aug 29 11 01 | Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)<br><br>Medalm Boliger AS<br><br> | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>8)</sup>

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller  
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>  
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5 24

SKAUN

kommune

Dato

Stempel og underskrift

16.04.2002

Bjørn Ketil Høim

**SKAUN KOMMUNE**  
Teknisk kontor  
7353 BØRSA

## Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiltelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskema.

Ett kopi til  
Stiftelsen  
A. Leierdem og  
G. Leierdem

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleide til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

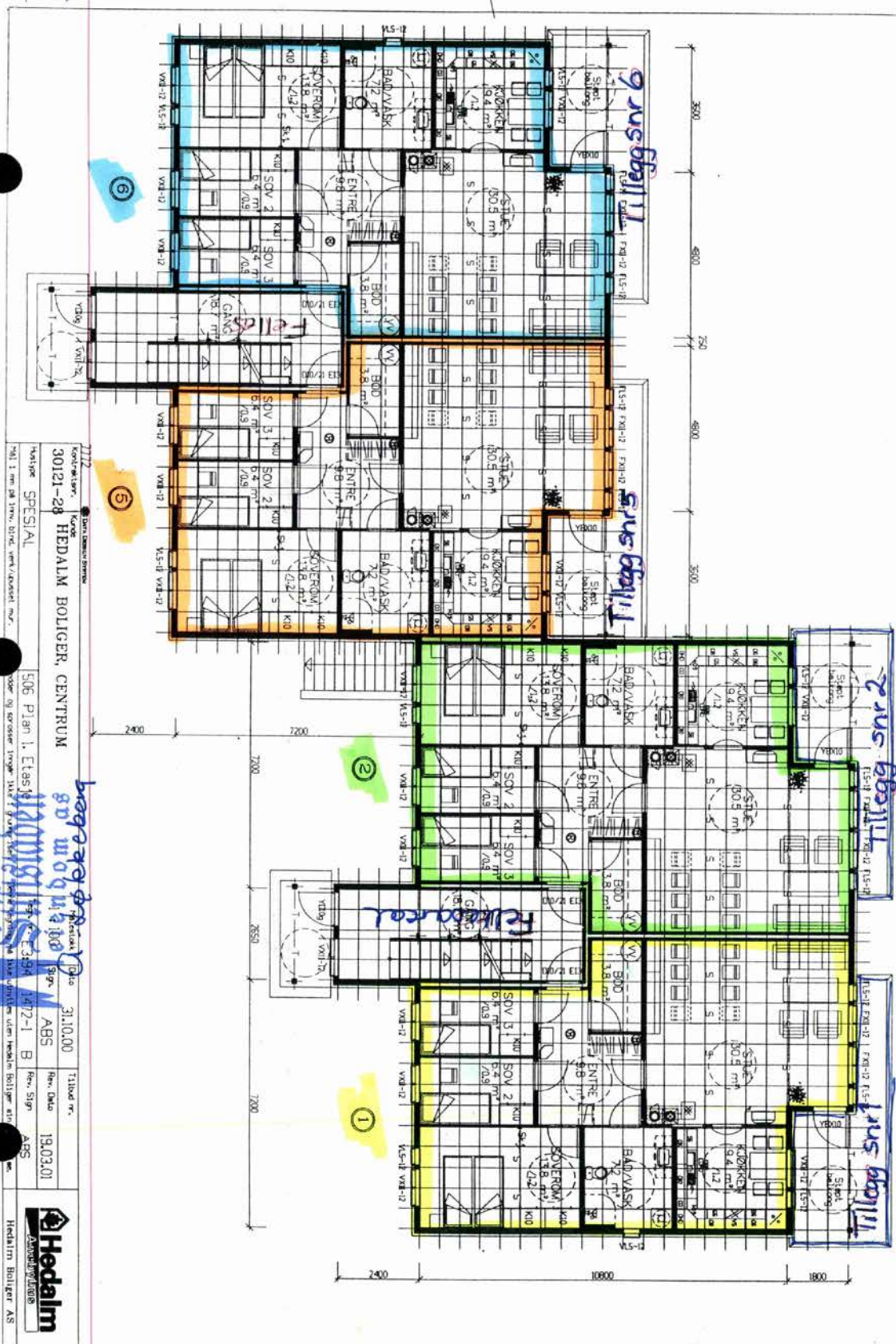
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

|                    |                                    |                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato         | Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres) |
| 11. aug 29. 11. 01 | Hedalen Boliger AS<br>             |                                                                                                                                                    |

## Bilag 1



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                     |                    |                      |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 5, Bruksnr 24, Seksjonsnr 2 | <b>Kommune:</b>    | 5029 Skaun           |
| <b>Adresse:</b>        |                                     | <b>Grunnkrets:</b> | 205 Buvika vest      |
| Veiadresse:            | Buvikvegen 639, gatenr 2059         | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Buvik              |
| (fra bruksenhet)       | 7350 Buvika                         | <b>Kirkesogn:</b>  | 9060502 Buvik        |
| Oppdatert:             | 29.12.2017                          | <b>Tettsted:</b>   | 6668 Buvika/Ilhaugen |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |             |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 25.02.2002        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 87/696      |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 2 398,4 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

### 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:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5029/5/24        | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2018 | Mottaker     | 5029/5/24/0/1    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/2    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/3    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/4    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/5    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/6    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/7    | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/8    | 0,0                 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 25.02.2002 | Avgiver      | 5029/5/24        | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5029/5/24/0/2    | 0,0                 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse        | Nr    | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Buvikvegen 639 | H0101 | Bolig | 90,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                    |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   | 31.05.2001 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 620,0 | Igangset.till.:    | 15.06.2001 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 620,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 13.03.2002 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:    | 4          |
| Bygningsnr:     | 20107022                    |               |       | Antall etasjer:    | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 210,0 |       | 210,0  |      |       |       |        |
| H01 | 2            |      | 205,0 |       | 205,0  |      |       |       |        |
| H02 | 2            |      | 205,0 |       | 205,0  |      |       |       |        |

**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  |

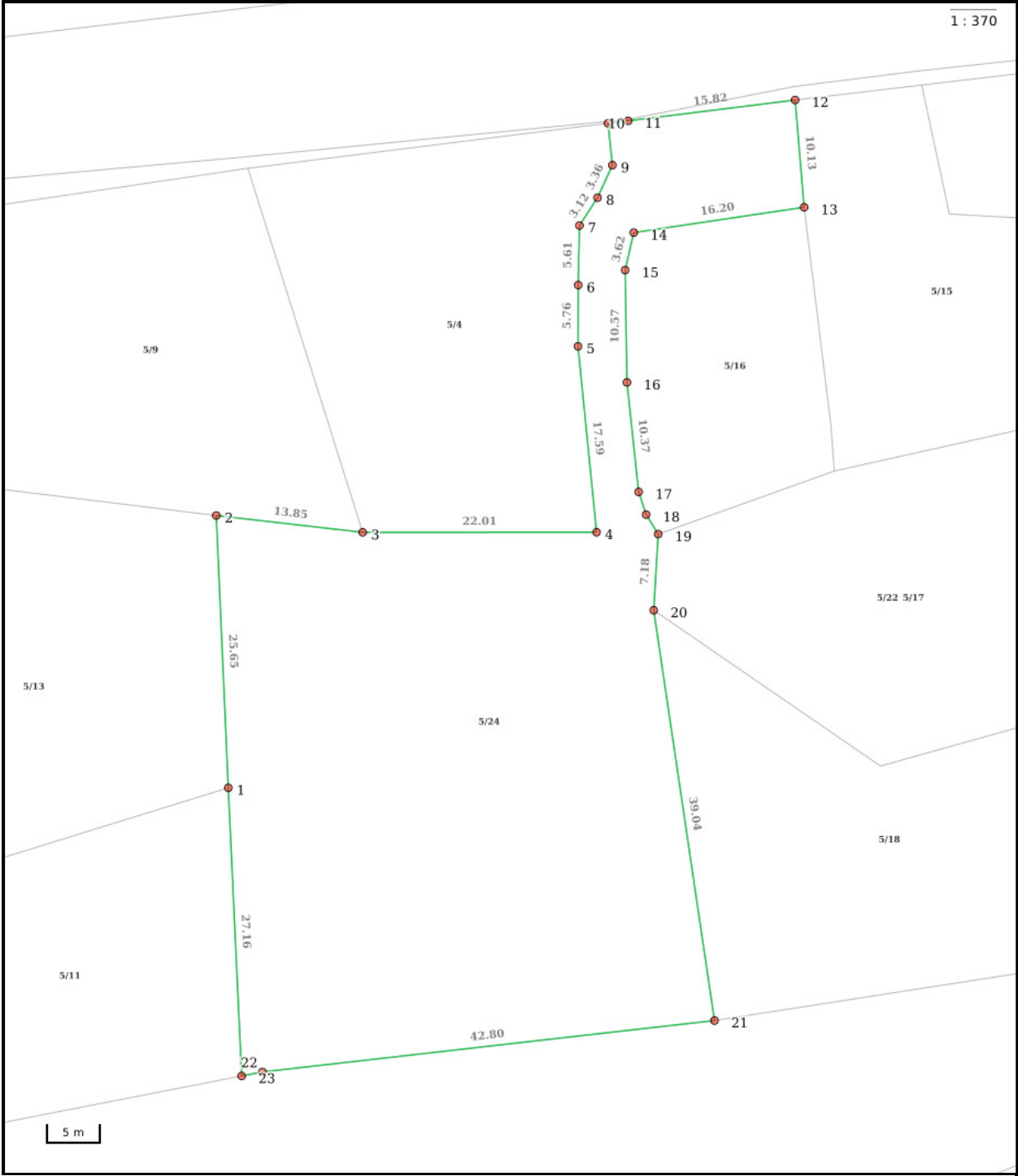
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
  - Veikant
  - Fiktiv / Teigdeler
  - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

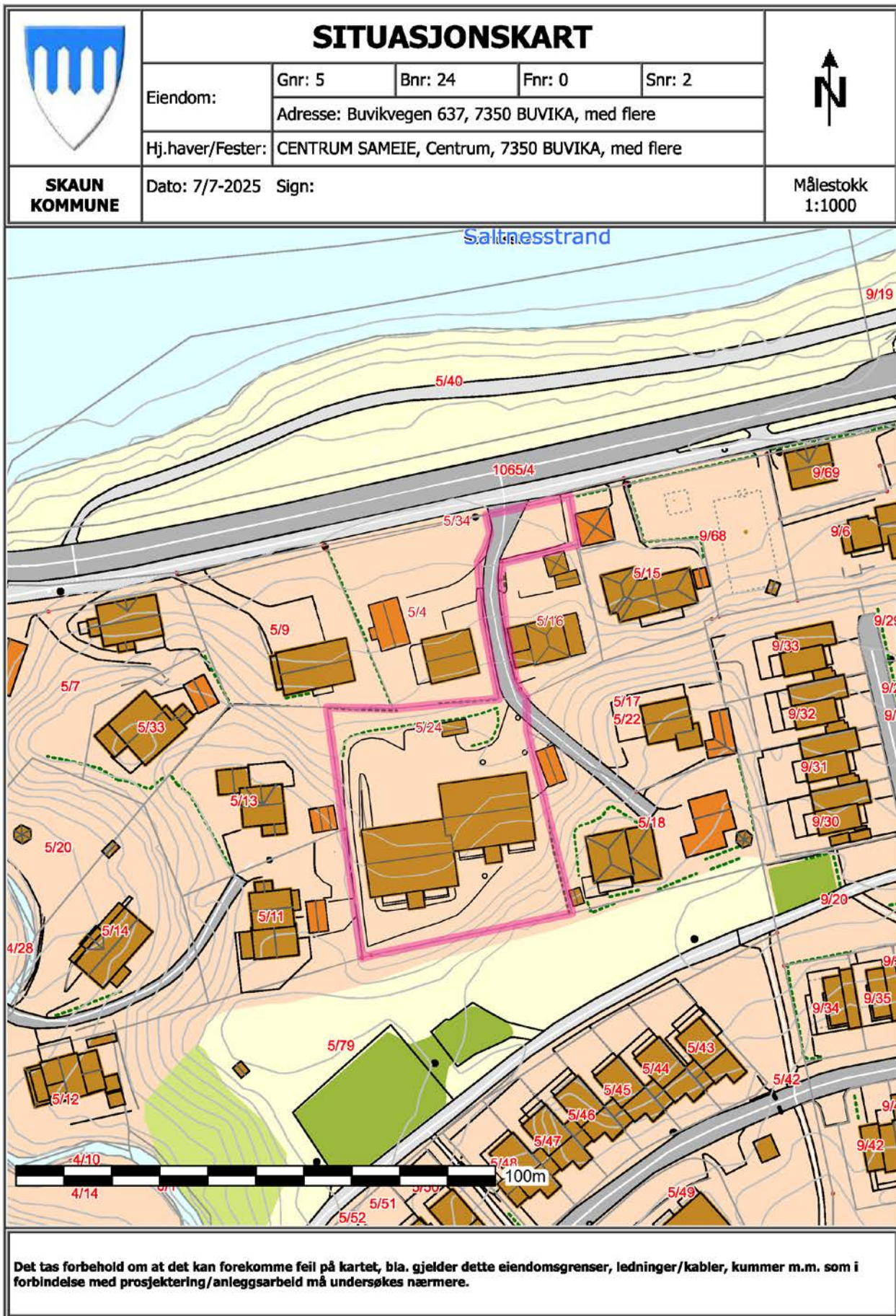
**Areal og koordinater****Areal:** 2 398,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|----------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 7 020 659,04 | 558 602,21 | 25,65m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 7 020 684,45 | 558 598,70 | 13,85m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 3     | 7 020 684,17 | 558 612,55 | 22,01m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 4     | 7 020 686,23 | 558 634,46 | 17,59m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 5     | 7 020 703,49 | 558 631,08 | 5,76m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 6     | 7 020 709,23 | 558 630,57 | 5,61m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 7     | 7 020 714,83 | 558 630,16 | 3,12m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 8     | 7 020 717,59 | 558 631,61 | 3,36m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 9     | 7 020 720,77 | 558 632,71 | 3,97m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 10    | 7 020 724,66 | 558 631,94 | 1,90m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 11    | 7 020 725,07 | 558 633,80 | 15,82m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 12    | 7 020 728,48 | 558 649,25 | 10,13m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Rør                            |
| 13    | 7 020 718,51 | 558 651,04 | 16,20m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Rør                            |
| 14    | 7 020 714,64 | 558 635,31 | 3,62m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15    | 7 020 711,05 | 558 634,83 | 10,57m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 16    | 7 020 700,54 | 558 635,99 | 10,37m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17    | 7 020 690,38 | 558 638,05 | 2,25m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18    | 7 020 688,32 | 558 638,95 | 2,16m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19    | 7 020 686,60 | 558 640,25 | 7,18m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 20    | 7 020 679,42 | 558 640,50 | 39,04m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Asfaltspiker                   |
| 21    | 7 020 641,50 | 558 649,80 | 42,80m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 22    | 7 020 632,71 | 558 607,91 | 1,99m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 23    | 7 020 632,15 | 558 606,00 | 27,16m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> 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.





ambita

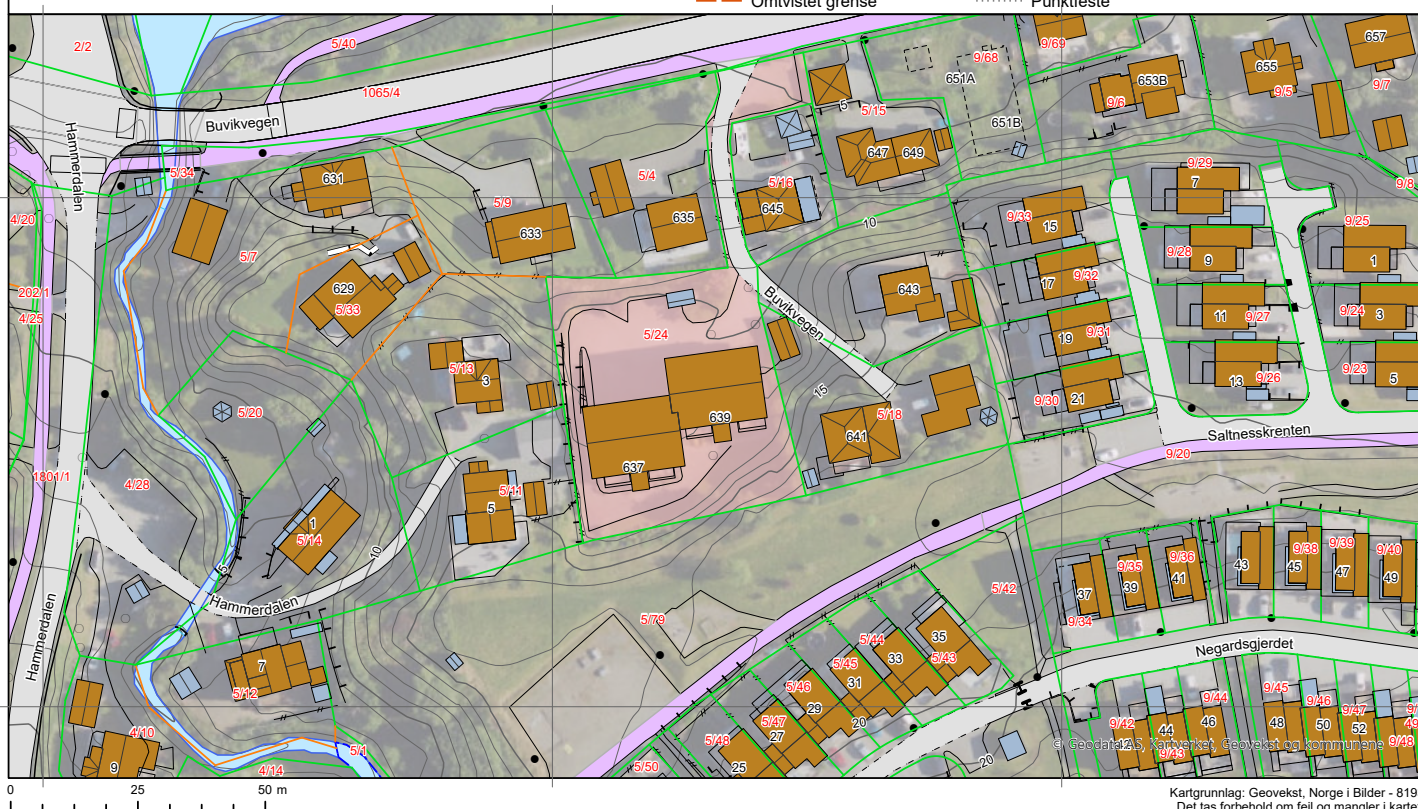
Kommune: 5029 Skaun  
Eiendom: 5029/5/24/0/2

# Eiendomsgrenser

- |                                                                    |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet     | <span style="color: blue;">---</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">---</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">---</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">---</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">---</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">---</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">---</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: brown;">---</span> Omtvistet grense            | <span style="color: grey;">---</span> Punktfeste         |

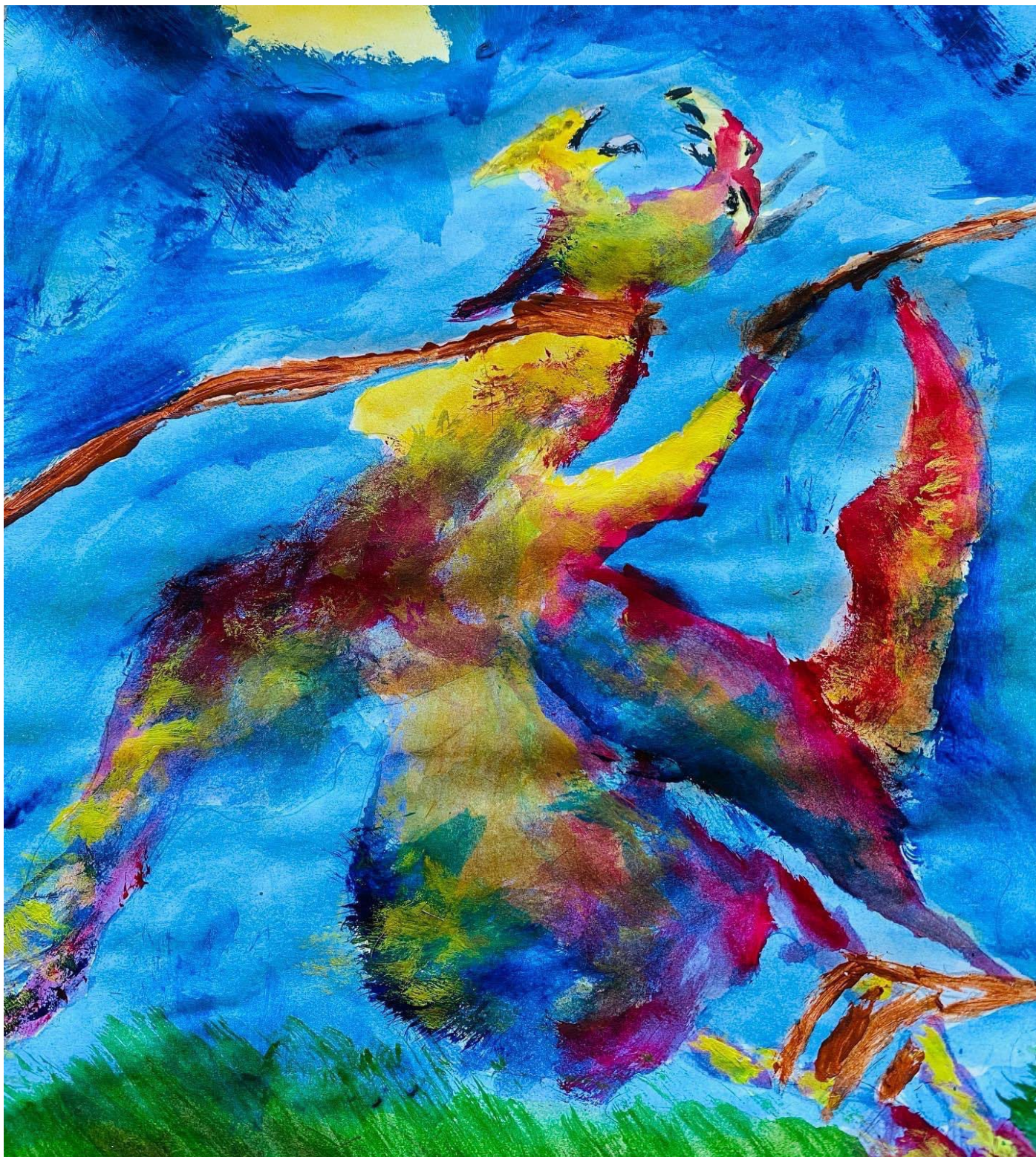


Målestokk 1:1000  
Dato: 3.7.2025



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





# Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbestemmelser



# Innholdsfortegnelse

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Innledning .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>1 Generelle bestemmelser .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 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        |
| <b>2 Bebyggelse og anlegg .....</b>                                   | <b>26</b> |
| 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        |
| <b>3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....</b>             | <b>35</b> |
| <b>4 Grønnstruktur .....</b>                                          | <b>36</b> |
| 4.1 Grønnstruktur .....                                               | 36        |

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

© Skaun kommune 2024

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Tittel</b>       | Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – planbestemmelser |
| <b>Ferdigstilt</b>  | 18.11.24, vedtatt av kommunestyret 17.12.24          |
| <b>Utgave</b>       | 4. utgave                                            |
| <b>Ansvarlig</b>    | Avdelingsleder plan- og byggesak                     |
| <b>Medvirkende</b>  | Plan og miljø, og Kommunikasjon og personal          |
| <b>Design</b>       | Kommunikasjon og personal                            |
| <b>Forsidebilde</b> | 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

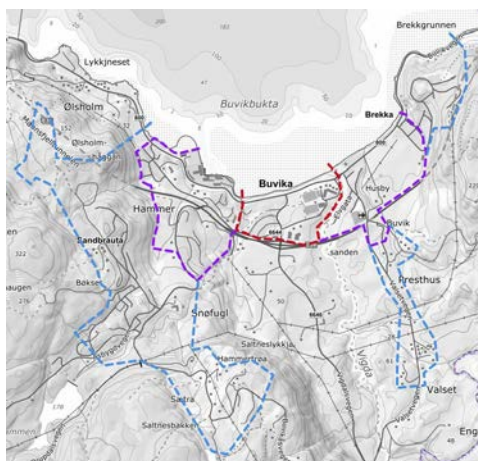
representant i plansaker, jfr. pbl § 5-1. Barn- og unges representant og Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn- og unges interesser.

### 1.5.8 Effektiv arealbruk

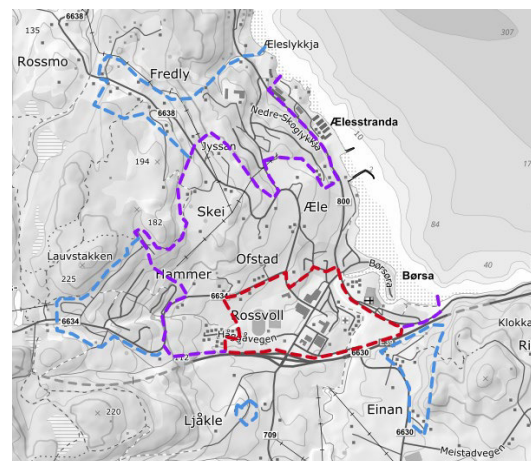
I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for Børsa og Buvika skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger per dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal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



Buyvika



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 m<sup>2</sup>. 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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m<sup>2</sup> per boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per plass.

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

| Kategori                                         | Enhet                            | Bil                | Sykel |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse          |                                  | 1,5                | 2     |
| Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse            | Mindre enn 70 m <sup>2</sup> BRA | 1 i garasje        | 1     |
| Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse            | Større enn 70 m <sup>2</sup> BRA | 1,5<br>1 i garasje | 2     |
| Kombinasjonsbygg                                 |                                  | 1 i garasje        | 1     |
| Flerboligbygg/lavblokk/blokk<br>(sentrumsformål) |                                  | 1,5<br>1 i garasje | 2     |
| Utleieenhet                                      |                                  | 1                  | 1     |

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

| <b>Virksomhet</b>                    | <b>Enhet</b>           | <b>Bil</b>         | <b>Sykkkel</b> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Hotell/overnatting                   | Gjesterom              | 0,5                | 0,2            |
| Helse-/omsorgsinstitusjon            | Behandlingsplass       | 0,5                | 0,5            |
| Kontor/tjenesteyting                 | Per 100 m <sup>2</sup> | Min. 1<br>Maks 1,5 | 0,7            |
| Forretning                           | Per 100 m <sup>2</sup> | Min. 2<br>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 <sup>2</sup> 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 Børse 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 Børse.

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 m<sup>2</sup>, 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 Børsa 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 fremtidig 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 m<sup>2</sup>.

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-, frilufts- 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 friluftsinteresser. 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 atkomst 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 friluftsinnteresser.

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.

###### *Børse prestegård*

Sonen angir et viktig område for kulturminnet i Børse 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**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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. **PLUS**dekningen 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



# 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:** Buvikvegen 639  
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