



aktiv.

Vigdalsvegen 643, 7350 BUVIKA

**Enebolig med stor frittstående
dobbelgarasje | Tomt på 1,5 mål |
25 min til Trondheim | Rolig og
usjenert beliggenhet**



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 3 770 000,-
Omkostn.: Kr 95 600,-
Total ink omk.: Kr 3 865 600,-
Selger: Kent Vigdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 165/224 kvm
Tomtstr.: 1578.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1710250167

Velkommen til Vigdalsvegen 643!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Vigdalsvegen 643 - en pen og velholdt enebolig over to etasjer. Boligen ligger usjenert og tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i marka. Omgivelsene er naturskjønne, og en stor hage innbyr til lek og hygge for familien. Utenfor stuen nytes varme dager på en romslig veranda med flott utsikt. Parkeringen er god, på en stor gårdsplass, i en integrert garasje og i en frittstående dobbelgarasje fra 2016.

Verdt å merke seg:

- Dobbeltgarasje på 59 kvm fra 2016
- Integrert garasje på 18,5 kvm og carport
- Stor og frodig tomt på 1,5 mål
- Peisovn og varmepumpe
- 25 min til Trondheim sentrum
- 5 min til Buvik sentrum med skole, barnehage, dagligvare, vinmonopol, restaurant, bussholdeplass m.m.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Planskisser	75
Energiattest	78
Byggetegninger	79
Ferdigattest	81
Matrikkelkart	82
Situasjonskart	88
Eiendomskart med grenser	89
Reguleringskart	91
Reguleringsplan	92
Info vedrørende avløp	144
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 36 m²

Huset

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 80 m² - Entre, gang, 2 innredet-rom/ soverom, vaskerom, to boder.

1. etasje:

BRA-i: 85 m² - Gang/ trapp, 3 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

36 m² - Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 59 m² - Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 59 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1578.8 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er naturskjønne, med flotte turmuligheter i skog og mark. Turen starter på egen tomt, og boligen ligger usjenert og tilbaketrukket. Plasseringen gir strålende utsikt over det grønne landskapet. Tomten er på ca. 1579 kvm, opparbeidet med trær,

busker og gressplener.

Hagen går over to nivåer, og byr på godt med boltreplass for store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Eiendommen har også en stor gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt gips, smurt membran på vegg og gulv, lagt fliser. Nytt vann og avløp på bad og toalett. Arbeid utført i samråd med rørlegger. Badet er pusset opp i 2008 og toalettet i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, i samråd med rørlegger. Fulgt anbefalinger fra byggforskrift.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i 1. etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer og lagt nytt el i hovedetasjen.

Arbeid utført av: Elektriker

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp garasje i 2016.

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i et pent og funksjonelt familiehjem. Inngangen er overbygd og trappefri, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en entré med egen garderobenisje. Entreen ligger i tilknytning til en gang med samme type overflater, der yttertøyet enkelt ryddes bort i et stort garderobeskap med dels speilfronter.

STUE

Stuen er et hyggelig oppholdsrom, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og fint lysinnslipp fra store vinduer i to retninger. Vinduene inkluderer en skyvedør, som tar deg ut til en herlig veranda på ca. 29 kvm.

Om sommeren kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute. Verandaen har trapp til hagen, og innredes enkelt i ulike soner. Parkett på stuegulvet kombineres med brystningspanel på veggene. Med både peisovn og varmepumpe får man det lunt og godt, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Plassen er godt utnyttet, med selve kjøkkenet montert i en smart u-form. God skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold, og innredningen har hvite, profilerte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Belysning og sorte fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med mekanisk avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

BAD/WC/VASKEROM

Vegg i vegg i første etasje har boligen et bad og et separat wc-rom. I underetasjen finner man et romslig vaskerom med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med sorte gulvfliser og lysegrå fliser på veggene. Varme er lagt under gulvet,

og badet har et dusjhjørne med skyvedører. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lampetter. Wc-rommet har vegghengt toalett.

SOVEROM OG GARDEROBE

Tre soverom ligger sammen i første etasje, meget praktisk hvis man har små barn. I underetasjen har boligen to innredede rom i bruk som soverom. Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5, 7 og 12 kvm. På hovedsoverommet våkner man til nydelig utsikt, og rommet har egen balkong og god oppbevaring i to plassbygde skap.

Balkongen er overbygd og måler ca. 7 kvm. Gangen nede er innredet med et stort garderobeskap, og et av de øvrige soverommene har et skap plassbyggt. Godt med ekstra lagringsplass finnes på et kaldloft, i garasjene og i to boder på det nederste planet.

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:

DRENERING

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalt tiltak: Jevnlig kontroll av underetasjen.

ROM UNDER TERRENG

Sokkeletasjen har fritt eksponerte murvegger mot terreng og hulltaking er da ikke nødvendig. Ingen tegn på fukt/ fuktskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet trolig etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalt tiltak: Jevnlig kontroll av underetasjen.

VERANDA

Det anmerkes synlig slitasje/ fuktskader stedvis på terrassebord/ rekkverk, behov for overflatebehandling og manglende håndrekk. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalt tiltak: Utskiftninger av fuktskadet materiale og etablering av håndrekk er påregnelig.

VINDUER OG DØRER

Vinduer av eldre dato har følgelig aldriingsmessige slitasjer, samt mistanke om stedvis punkterte glass. Vinduer/ dører av nyere dato er funnet i orden (TG 1). TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalt tiltak: Utskiftninger av vinduer over 30 år anbefales og er påregnelig.

YTTERVEGGER

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anmerkes at museklosser stedvis mangler. TG 2 settes på slitasjeskader/ stedvis manglende musesperre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere musetetting alle steder bak kledning.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten å måle fukt. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre mangler det stedvis isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Anbefalt tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør etableres og isolasjonen på kaldloftet forbedres.

TAKTEKKING

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder på metallplater og undertak.

Anbefalt tiltak: Oppfølging og vedlikehold anbefales.

KJØKKEN – AVTREKK

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det anmerkes at luftingen ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloft.

Anbefalt tiltak: For å lukke avviket må luftingen føres over tak.

TRAPP

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt/ løst rekkverk (90 cm). Det mangler også håndløper på veggen og knirk registreres.

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

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

Anbefalt tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke krav til dokumentasjon før januar 1999. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid etter 1999 bør også fremskaffes.

VARMESENTRAL

Det opplyses at anlegget fra 2008 fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering. TG 2 grunnet alder.

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

VARMTVANNSBEREDER

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

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

BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er

satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalt tiltak: Oppfølging anbefales ved fremtidig oppgradering av badet.

VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

STØTTEMUR

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

Anbefalt tiltak: Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

UTKRAGET BALKONG

Balkongen er dekket med papp som har synlige slitasjer. Videre er tekkingen ikke etablert opp mot vegg og fare for lekkasjer er tilstede. Det gjøres også oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalt tiltak: Papptekkingen bør skiftes/ oppgraderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

TOALETTROM

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler ventilering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Waterguard som stenger vannet anbefales etablert på rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

BAD – OVERFLATER

Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Videre bør det utføres tiltak ved dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

BAD – VENTILASJON

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalt tiltak: Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Løftebukken i garasjen medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Stikkledninger fra 2023 til septiktank.
- Vaskerommet overflatebehandlet i 2023.
- Enkelte vinduer fra 2007 og 2023.
- Wc-rommet ble oppgradert i 2018.
- Ytterdøren ble byttet ut i 2010.
- Verandaen fornyet/etablert i 2009.
- Baderommet ble oppgradert i 2008.
- Kjøkkeninnredningen fornyet i 2008.
- Dreneringen ble oppgradert i 2008.
- Terrassdør i stuen fra rundt 2007.
- Taktekkingen skiftet etter byggeår.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Eneboligen har både en integrert garasje og en frittstående dobbelgarasje fra 2016. Den integrerte garasjen måler ca. 18,5 kvm, og har direkte inngang til huset - her går man tørrskodd inn i all slags vær.

Dobbelgarasjen har lagringshems og et areal på ca. 59 kvm. Belysningen er god, og garasjen passer utmerket for diverse prosjekter. En gruslagt gårdsplass binder garasjen sammen med huset. Gårdsplassen er stor og har gode muligheter for

parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Diverse

AREAL

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2008 i stuen. For vedfyring har stuen en peisovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 770 000

Kommunale avgifter

Kr 737

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 5 890,-. Eiendomsskatten utgjør p.t. ca. kr 5 153,- per år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Feiing og tilsyn hvert 4. år: kr 123
- Feiing bolig hvert 4. år: kr 194
- Tilsyn bolig hvert 4. år: kr 420
- Eiendomsskatt: kr 5 153

I tillegg betales det:

Et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på 8 614,- per år, fordelt på fire terminer.

Et årlig gebyr til Vassverket for vann på 5 200,- per år, fordelt på to terminer.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 153

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 761 605

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 046 420

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter, påløper kostnader til f.eks. strøm, fyring, forsikring, vedlikehold av vei, og abonnement ifm. kabel-TV og internett.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjølvatnet Vassverk SA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 46 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:

22.04.1994 - Dokumentnr: 2350 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:25 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:25 Bnr:7

Rett til infiltrasjonsanlegg/sandfilteranlegg

på d.e.

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:1657 Gnr:25 Bnr:1 Fnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 18.10.1973.

Det er avvik mellom byggesgodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Det er satt opp en vegg og delt opp i to rom på hobbyrommet nede. Det er også slått ned vegger fra matbod og annen bod til fordel for en stor bod i kjelleretasjen.

Megler har ikke blitt forelagt byggesgodkjente tegninger for garasjen, ei heller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kommunen har blitt kontaktet og opplyser om at garasjen ikke er omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.10.1973.

Vei, vann og avløp

- Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk – Kjølvatnet Vassverk SA.

- Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

- Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Deler av veien opp til eiendommen eies av Vigdalsvegen 664 (gnr. 25 og bnr. 1). Det foreligger ikke en skriftlig kontrakt eller en tinglyst veirettighet. I eiers botid har han stått for vedlikehold av veien. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette anses som vesentlig for kjøpet.

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold:

Kommunen har tidligere gitt pålegg om utbedring av avløpsanlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført. Dersom anlegget ikke oppfyller dagens krav, må det søkes om ny utslippstillatelse. Frem til dette er avklart, anses forholdet som et avvik, og kjøper må påregne kostnader for eventuell utbedring og godkjenning. Ta kontakt med Skaun kommune for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036 med formål om boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser mm. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger delvis innenfor område som er definert som potensiell faresone for ras og skred i offentlige kartdata. Det gjøres oppmerksom på at slike soner er basert på overordnede vurderinger og ikke nødvendigvis innebærer at det foreligger en akutt risiko på eiendommen. Kjøper oppfordres likevel til å gjøre egne vurderinger ved behov.

Videre er deler av eiendommen også registrert innenfor en støysone som følge av nærliggende trafikkårer. Dette kan medføre varierende grad av støybelastning, avhengig av topografi, vindforhold og tidspunkt på døgnet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende arealplaner og relevante temakart, og eventuelt ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. +Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 600 (Omkostninger totalt)

111 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 865 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 881 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 884 300 (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 95 600

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Salgsoppgavedato

25.06.2025

Vedlegg















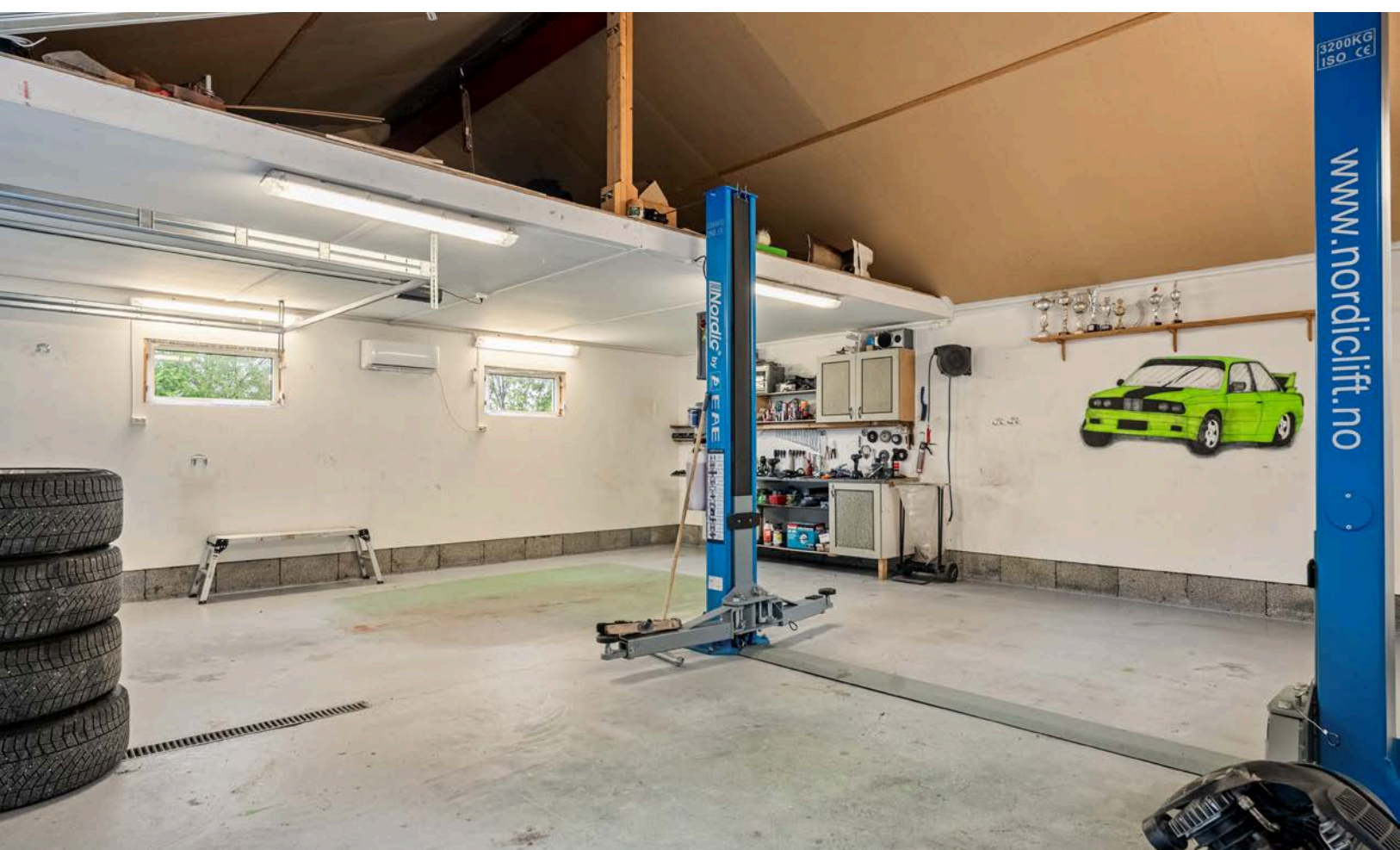


























Nabolagsprofil

Vigdalsvegen 643

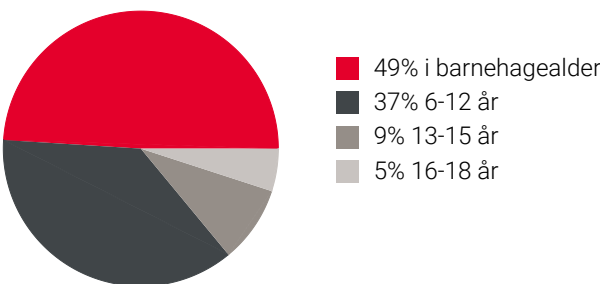
Offentlig transport

🚗 Vigdalsmo boligfelt Linje 504, 505	11 min 🚶 1.1 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	11 min 🚶 8.4 km
✈️ Trondheim Værnes	48 min 🚶

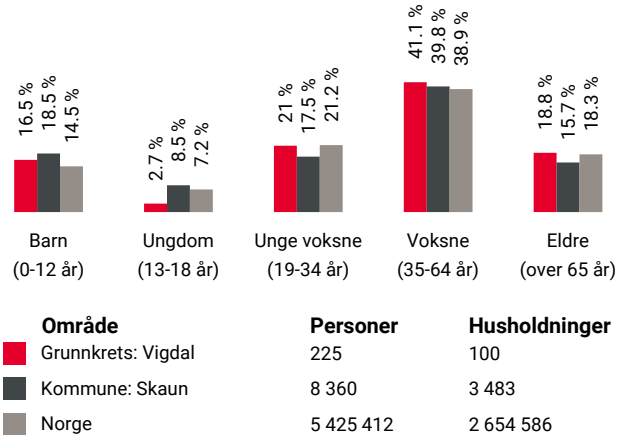
Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	7 min 🚶 6.6 km
Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	10 min 🚶 9.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	11 min 🚶 12.5 km
Melhus videregående skole 560 elever	11 min 🚶 8.2 km
Øya videregående skole 160 elever	14 min 🚶 12.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

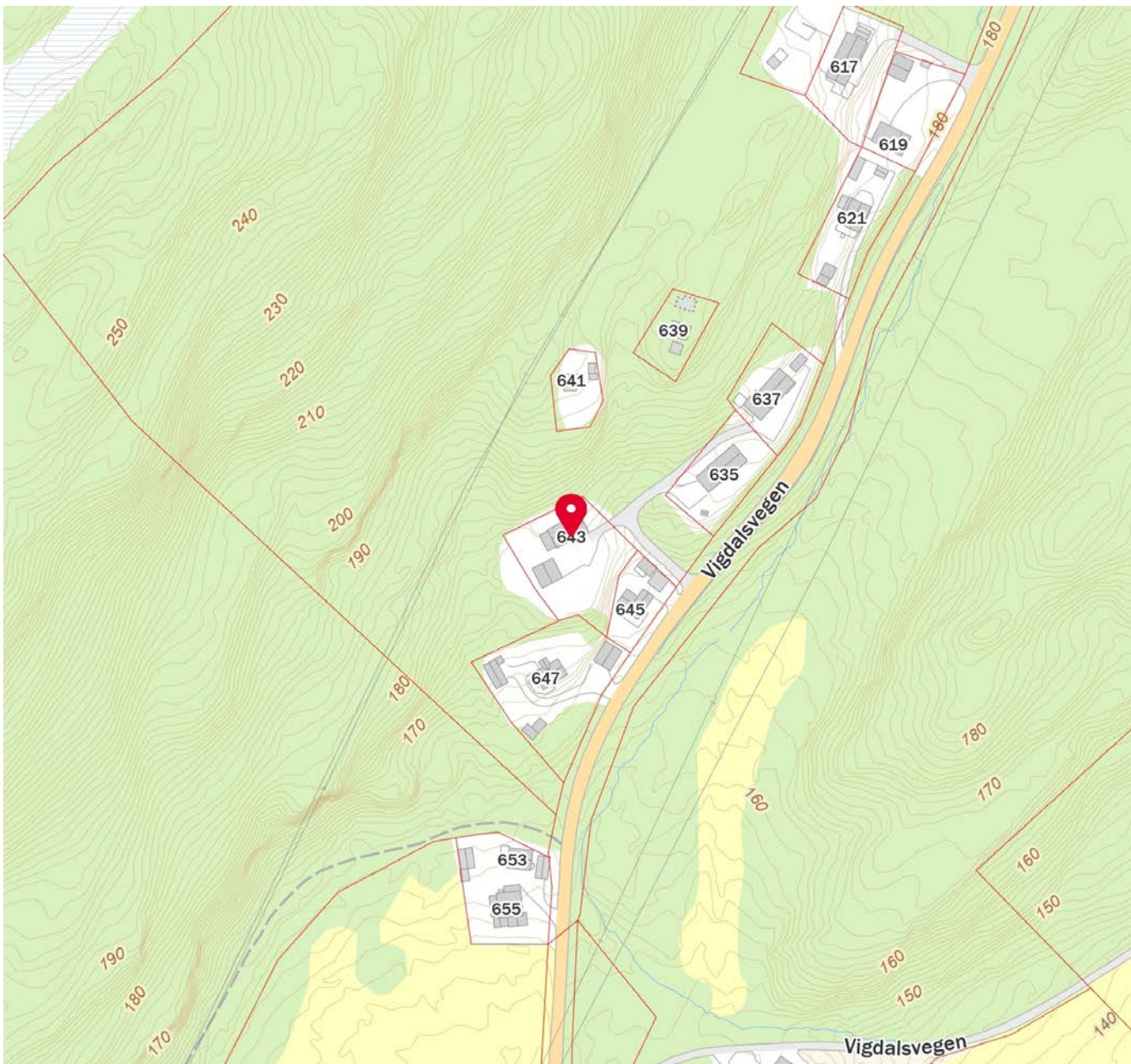
Brekåsén idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 🚶 4.6 km
Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 🚶 5.7 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	8 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	6 min 🚶
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.3 km

Sport

⚽ Brekkåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 4.7 km
⚽ Grønneset friluftsområde - ballplass Ballspill	7 min 🚶 6.7 km
🏊 Max-gym Buvika	6 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	11 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250167	

Selger 1 navn
Kent Vigdal

Gateadresse	
Vigdalsvegen 643	

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: 1710250167

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt gips, smurt membran på vegg og gulv, lagt fliser. Nytt vann og avløp på bad og toalett. Arbeid utført etter i samråd med rørlegger. Badet er pusset opp i 2008 og toalettet pusset opp i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja i samråd med rørlegger, fulgt anbefalinger fra byggeforskrift

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

Beskrivelse

Skjeve gulv i 1. etasjen

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til automatsikringer og lagt nytt el i hovedetasjen

Arbeid utført av

Elektrikker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp garasje i 2016

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

Document reference: 1710250167

Tilleggs kommentar

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: 1710250167

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Vigdal	b92535eea86211b571934 b4aa60b514d4af86be0	27.05.2025 20:59:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250167

- 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>

Vigdalsvegen 643

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 165 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

16

TG-3

5

TG-IU

0



GNR: 25 BNR: 46

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Vigdalsvegen 643
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/32136>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres større utsklidninger/skjevheter.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, plattning: Utkraget balkong

Oppsummering

Balkongen er tekket med papp som har synlige slitasjer. Videre er tekkingen ikke etablert opp mot vegg og fare for lekkasjer er tilstede. Det gjøres også oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Papptekkingen bør skiftes/ oppgraderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Waterguard som stenger vannet anbefales etablert på rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Det bør etableres en slisse/dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Videre bør det utføres tiltak ved dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Rom under terreng

Oppsummering

Sokkeletasjen har fritt eksponerte murvegger mot terreng og hulltaking er da ikke nødvendig. Ingen tegn på fukt/ fuktskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet trolig etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av dreneringen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av underetasjen.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Det anmerkes synlig slitasje/ fuktskader stedvis på terrassebord/ rekkverk, behov for overflatebehandling og manglende håndrekk. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger av fuktskadet materiale og etablering av håndrekk er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer, samt mistanke om stedvis punkterte glass. Vinduer/ dører av nyere dato er funnet i orden(TG 1).

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger av vinduer over 30 år anbefales og er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anmerkes at museklosser stedvis mangler.

TG 2 settes på slitasjeskader/ stedvis manglende musesperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting alle steder bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten å måle fukt. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre mangler det stedvis isolasjon.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør etableres og isolasjonen på kaldloftet forbedres.

Taktekking

Oppsummering

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder på metallplater og undertak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det anmerkes at luftingen ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloft.

Anbefalte tiltak avtrekk

For å lukke avviket må luftingen føres over tak.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt/ løst rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen og knirk registreres.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke krav til dokumentasjon før januar 1999.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid etter 1999 bør også fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Det opplyses at anlegget fra 2008 fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

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.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **VIGDAL KENT**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Beate Strand**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Vigdalsvegen 643, 7350 Buvika**

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	46	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1972						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	165	165	0	0	36
Garasje	59	0	59	0	0
Totalt m²	224	165	59	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	80	80	0	0	0
1. Etasje	85	85	0	0	36
Totalt m²	165	165	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	80	46	34	Entre, gang, 2 innredet-rom/ soverom, vaskerom.	2 boder, garasje.
1. Etasje	85	85	0	Gang/ trapp, 3 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken.	
Totalt m²	165	131	34		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	59	0	59	0	0
Totalt m²	59	0	59	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 59 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen opplyses oppgradert i 2008.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i lecastein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres større utsklidninger/skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Sokkeletasjen har fritt eksponerte murvegger mot terreng og hulltaking er da ikke nødvendig. Ingen tegn på fukt/ fuktskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet trolig etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av underetasjen.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utkraget balkong



Type	Balkong
Utkraget balkong med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Balkongen er tekket med papp som har synlige slitasjer. Videre er tekkingen ikke etablert opp mot vegg og fare for lekkasjer er tilstede. Det gjøres også oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Papptekkingen bør skiftes/ oppgraderes.	
Utbedringskostnader Under 10 000	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert/ etablert i 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det anmerkes synlig slitasje/ fuktskader stedvis på terrassebord/ rekkverk, behov for overflatebehandling og manglende håndreke. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftinger av fuktskadet materiale og etablering av håndreke er påregnelig.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet og datert 1990, 2007 og 2023. Ytterdør er skiftet i 2010 og balkongdør på stue er skiftet rundt 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer, samt mistanke om stedvis punkterte glass. Vinduer/ dører av nyere dato er funnet i orden(TG 1). TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftinger av vinduer over 30 år anbefales og er påregnelig.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anmerkes at museklosser stedvis mangler.	
TG 2 settes på slitasjeskader/ stedvis manglende musesperre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting alle steder bak kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis misfarginger uten å måle fukt. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre mangler det stedvis isolasjon.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør etableres og isolasjonen på kaldloftet forbedres.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.12 Takteking

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er skiftet på ukjent tidspunkt etter byggeåret, men før 2008.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-2
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder på metallplater og undertak.	

6.13 Utstyr på tak

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.15 Ildsted/Skorstein

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
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen opplyses oppgradert i 2008 og fremstår uten vesentlige skader. Det gjøres oppmerksom på at det registreres noe spor etter mus.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det anmerkes at luftingen ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
For å lukke avviket må luftingen føres over tak.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings Waterguard som stenger vannet anbefales etablert på rommet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

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

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utvendige stikkledninger til septiktank opplyses skiftet rundt 2023. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

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

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke krav til dokumentasjon før januar 1999.

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 eittilsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid etter 1999 bør også fremskaffes.

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2008 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?

Jevnlig rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Det opplyses at anlegget fra 2008 fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Gang/ kott

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ca. 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.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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-3	
Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Videre bør det utføres tiltak ved dørterskel.	
Utbedringskostnader overflater	
150 000 - 300 000	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet er overflatebehandlet i 2023. Utover dette er tettesjikt/ sluk av eldre dato. Rommet har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.	

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasjen opplyses etablert i 2016 og er oppført på støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Utstyrt med leddporter i metall. Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

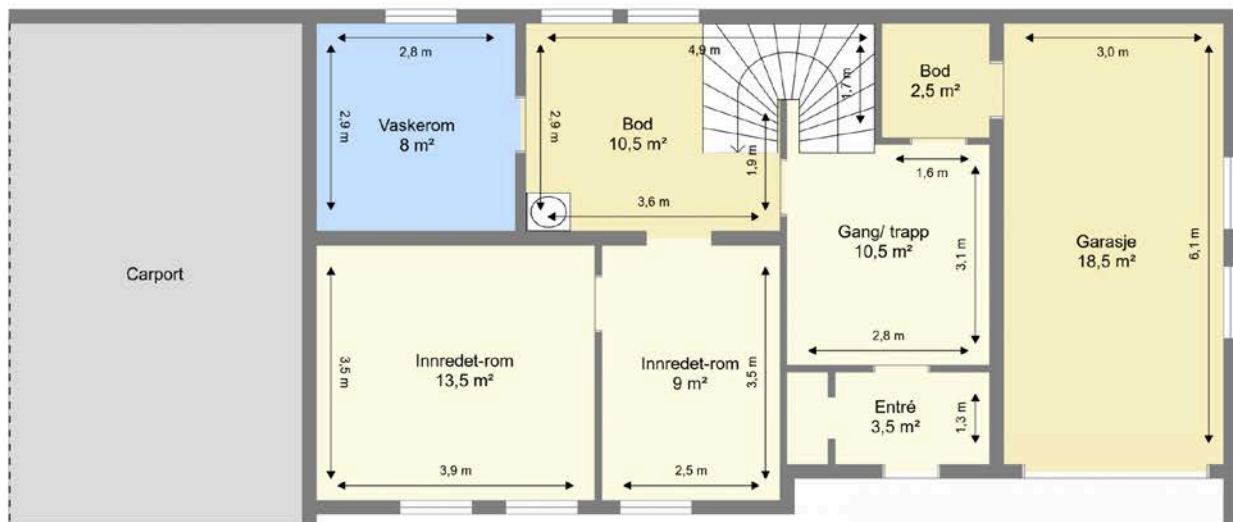
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Vigdalsvegen 643

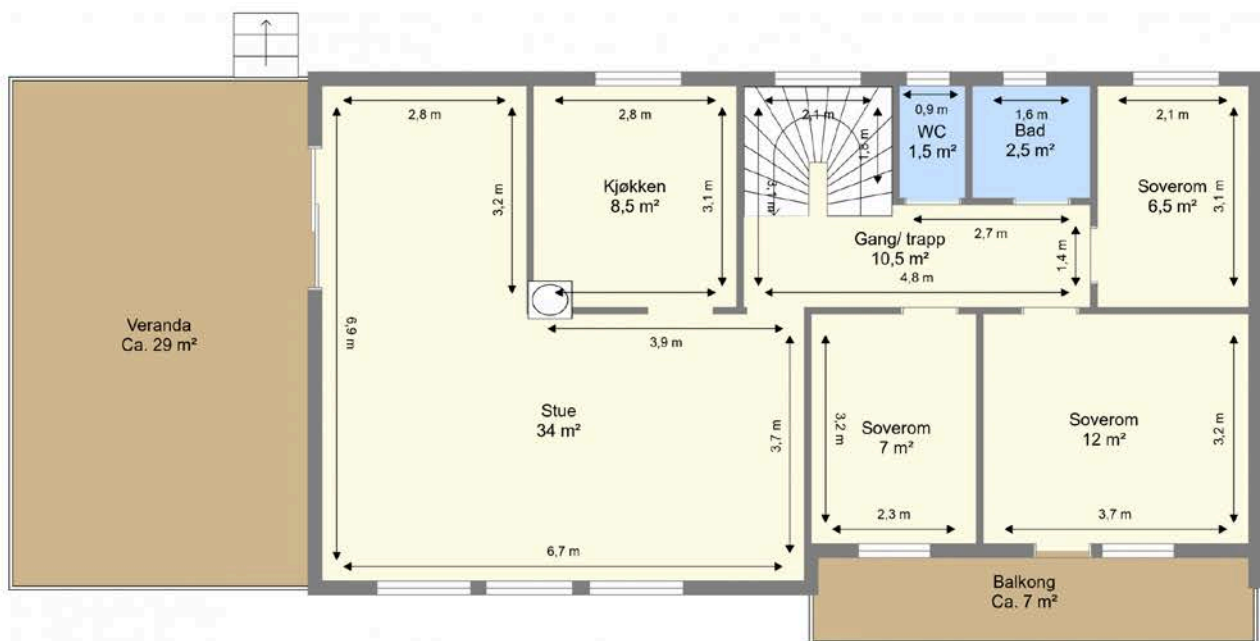
Sokkeletasje



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

Vigdalsvegen 643

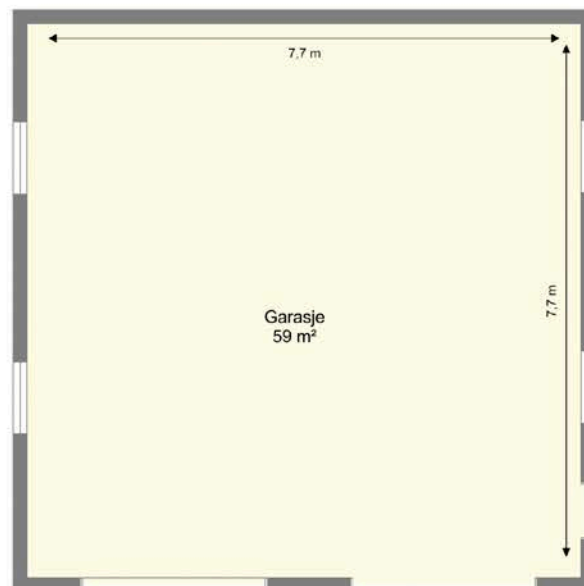
1. Etasje



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.

Vigdalsvegen 643

Garasje

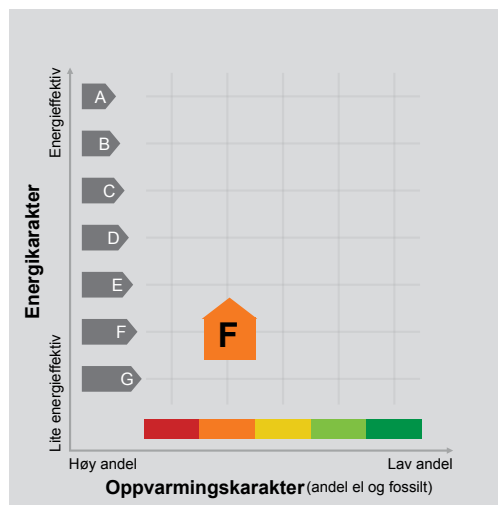


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Vigdalsvegen 643
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15873000
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134069
Dato	12.06.2025



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

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

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

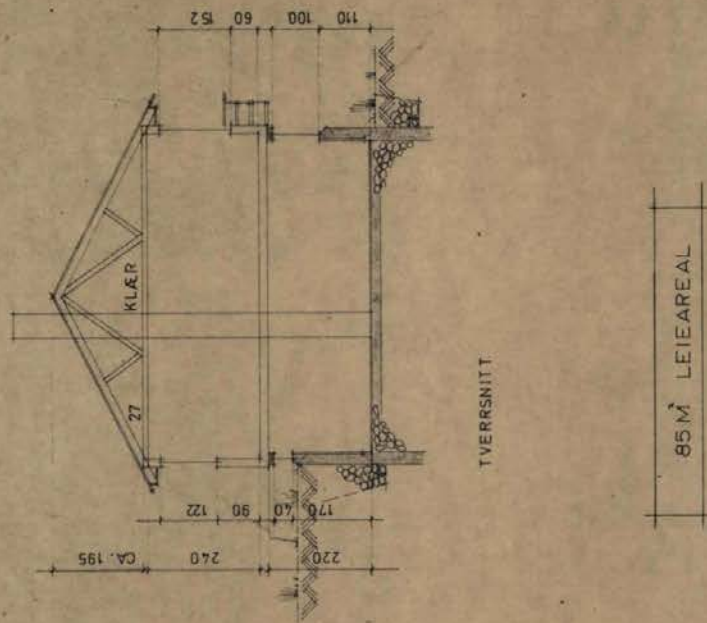
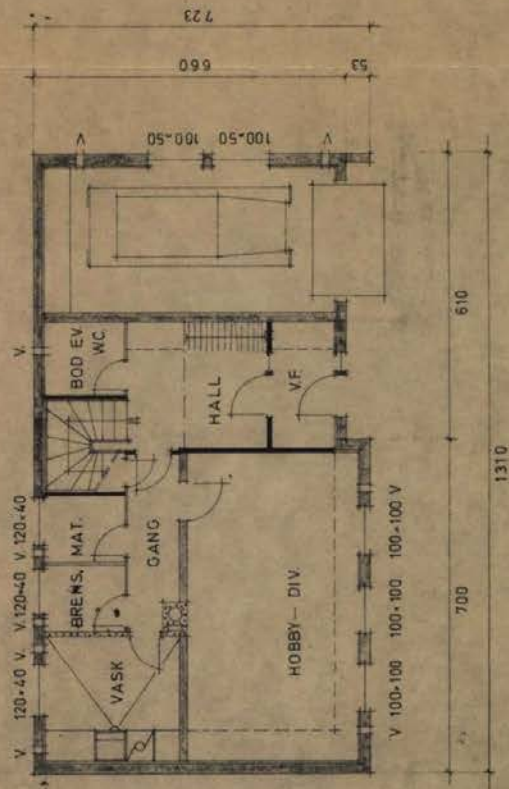
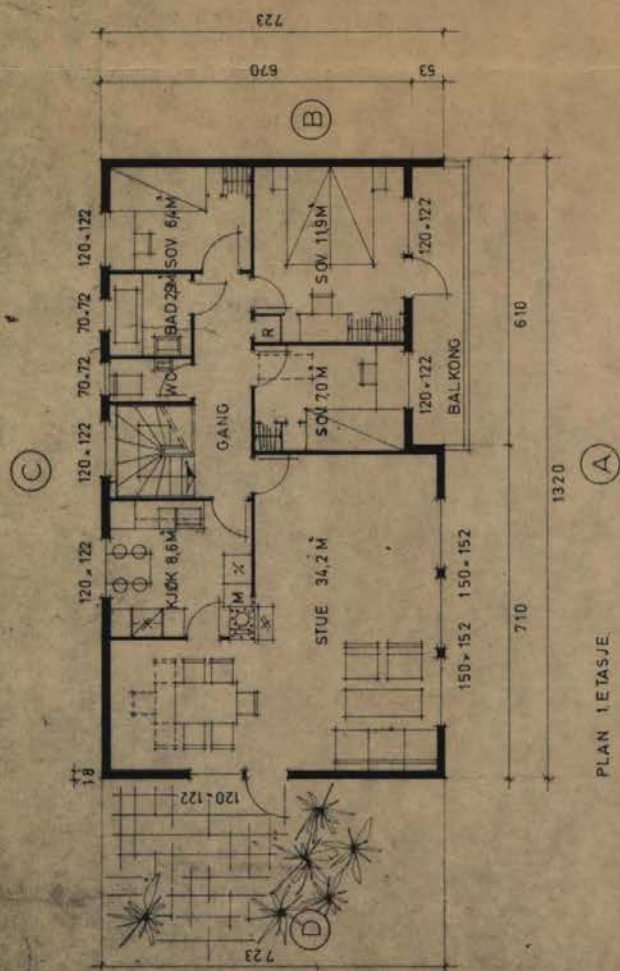
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TYPE 34 ÷



035-70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE TEKNINGER

035-70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNER

BYGGHERR-

五

10

1

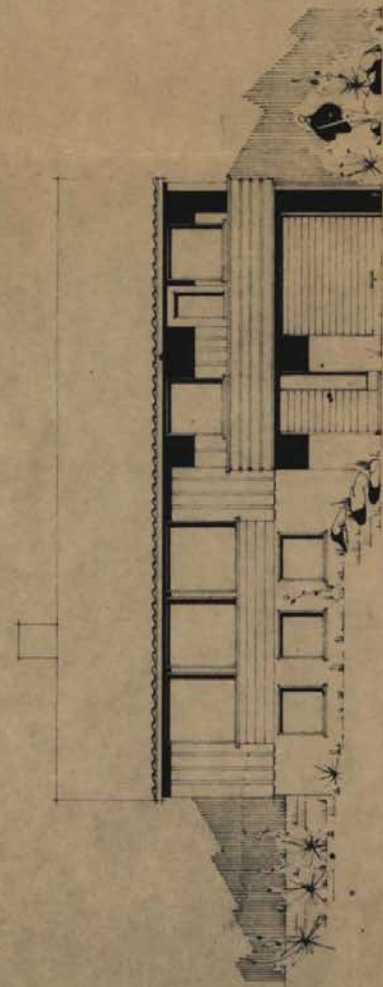
10

10

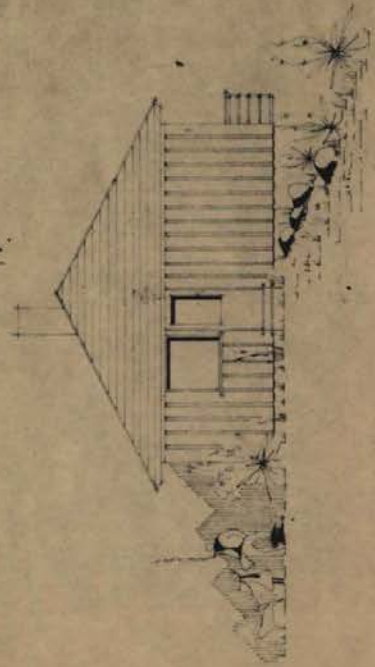
1

Denne tegning må ikke benyttes uden vår tillatelse. Ifr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

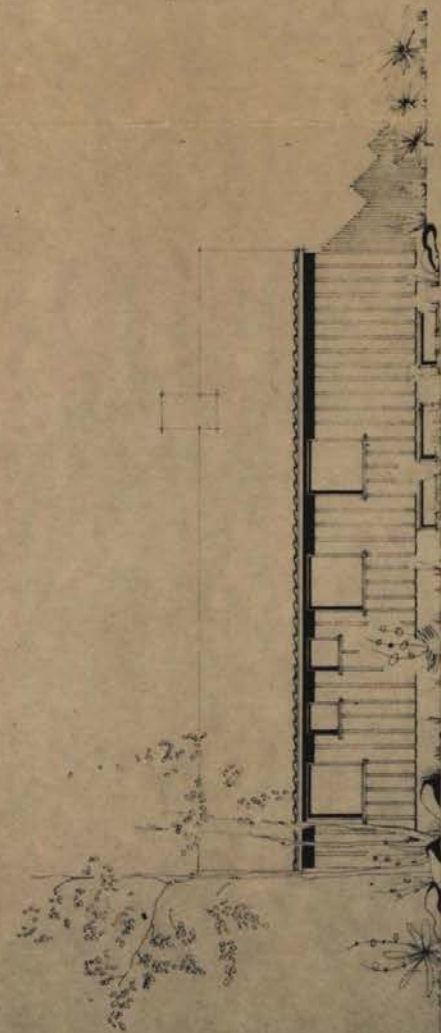
TYPE 34÷



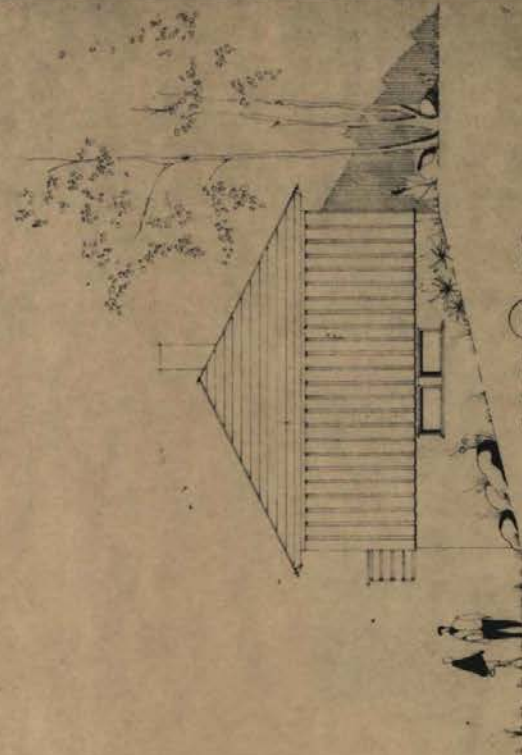
FASADE (A) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (C) MOT



FASADE (B) MOT

035-70

HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE TEGNINGER

BYGGERE	
M.	1:100
TEGN. NR.	23-1-70 B 10-571 2÷

BRØDRENE FJØGSTAD
SANDNES

Denne tegning må ikke benyttes uden skriftlig tilladelse, jfr. lov nr. 11 af 7.7.1922 og lov nr. 2 af 12.5.1961

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

9.10.1973.

Arbeidssted	Parsell av eiendommen Vigdal gnr.25 bnr.1, Buvika
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Per Tore Vigdal, Buvika
Byggemelder	A/S Samson Fabrikker, 7084 Melhus
Ansvarshavende	Ole Vigdal, 7350 Buvika

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

Mangler: Pussing av gulv og vegger innvendig kjeller,
Delevegger.

Børsa den 18.10.1973

A. Gjessing
A. Gjessing
komm.ing.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 46	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	201 Vigdal
Veiadresse:	Vigdalsvegen 643, gatenr 2002	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bergheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.05.2003	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 578,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.07.2018	Avgiver	5029/25/1	-1 027,0
	Matrikkelført:	09.07.2018	Berørt	5029/25/5	0,0
			Berørt	5029/25/7	0,0
			Berørt	5029/25/46	0,0
			Berørt	5029/1802/9	0,0
			Mottaker	5029/25/50	1 027,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.05.2018	Berørt	5029/25/1	0,0
	Matrikkelført:	22.05.2018	Berørt	5029/25/5	0,0
			Berørt	5029/25/7	0,0
			Berørt	5029/25/46	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/25/46	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	25.08.2003	Avgiver	1657/25/1/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/25/46	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.05.2003	Avgiver	5029/25/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/25/46	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vigdalsvegen 643	Bolig	137,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	15873000			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			56,0		56,0				
H01	1		81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	184603802			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

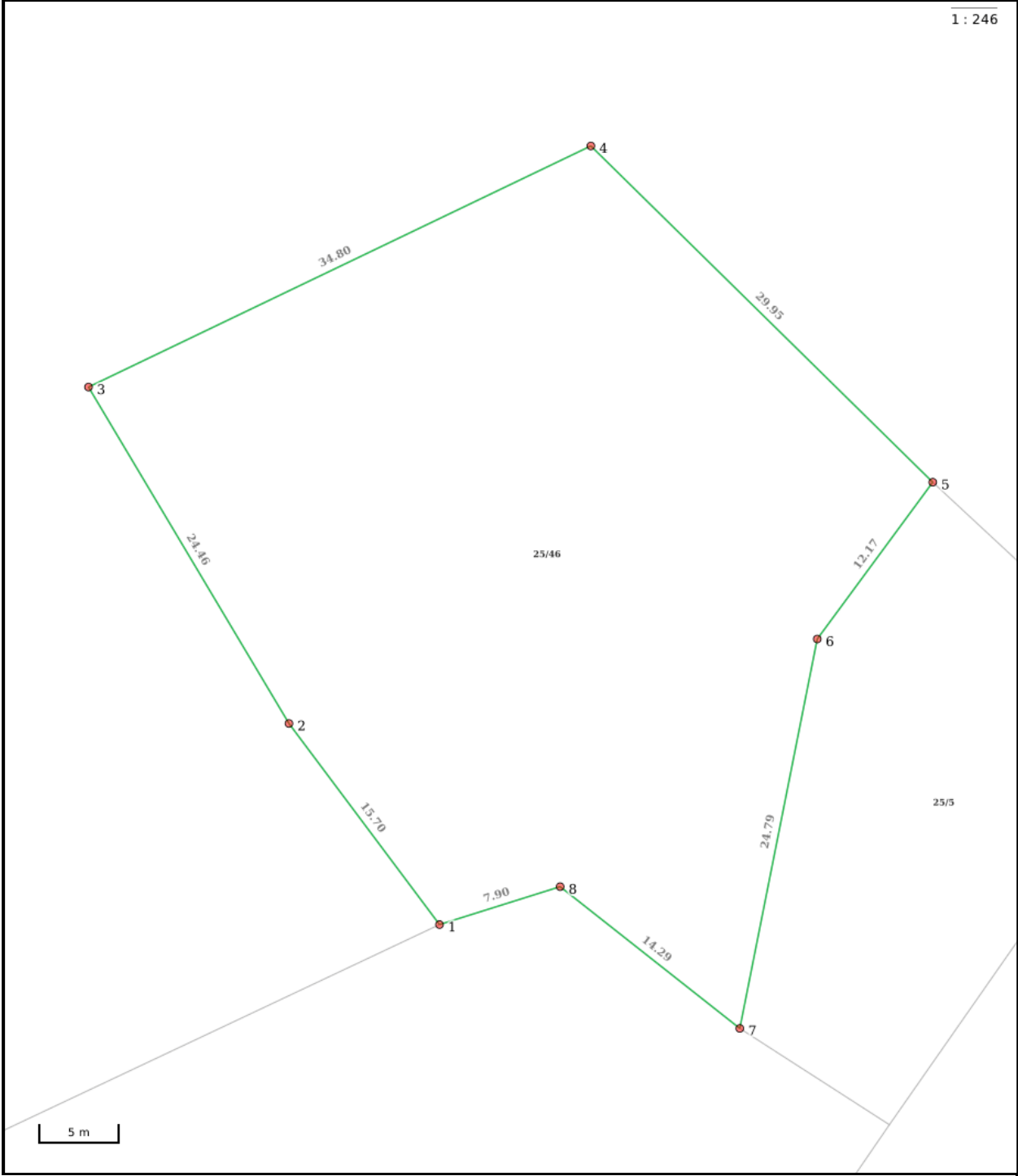
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 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 for fargeforklaring

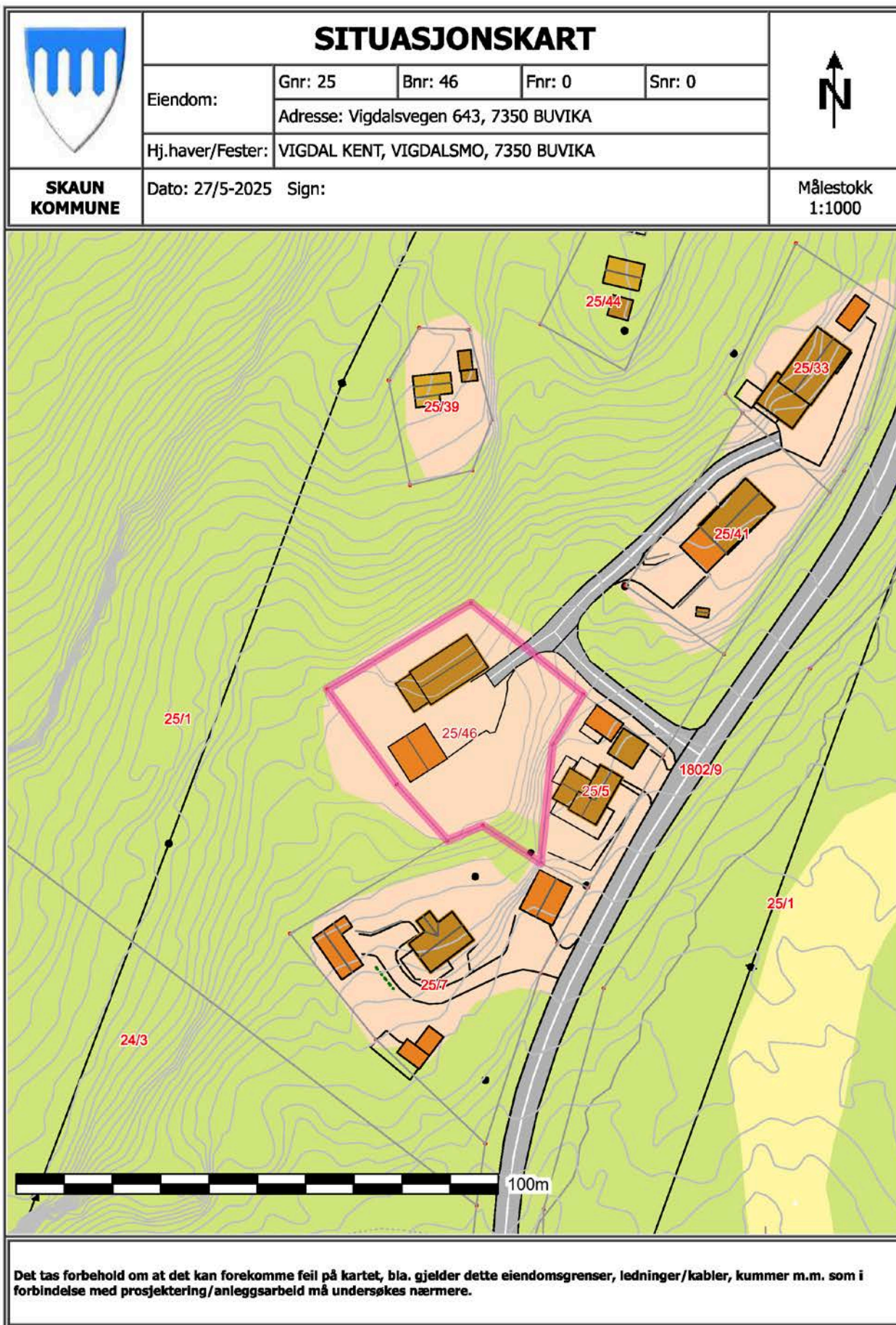
Areal og koordinater**Areal:** 1 578,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 014 832,12	559 083,80	15,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 014 843,75	559 073,26	24,46m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 014 863,50	559 058,83	34,80m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 014 881,42	559 088,66	29,95m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 014 862,51	559 111,89	12,17m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 014 852,08	559 105,62	24,79m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 014 827,42	559 103,07	14,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 014 835,18	559 091,08	7,90m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/25/46/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

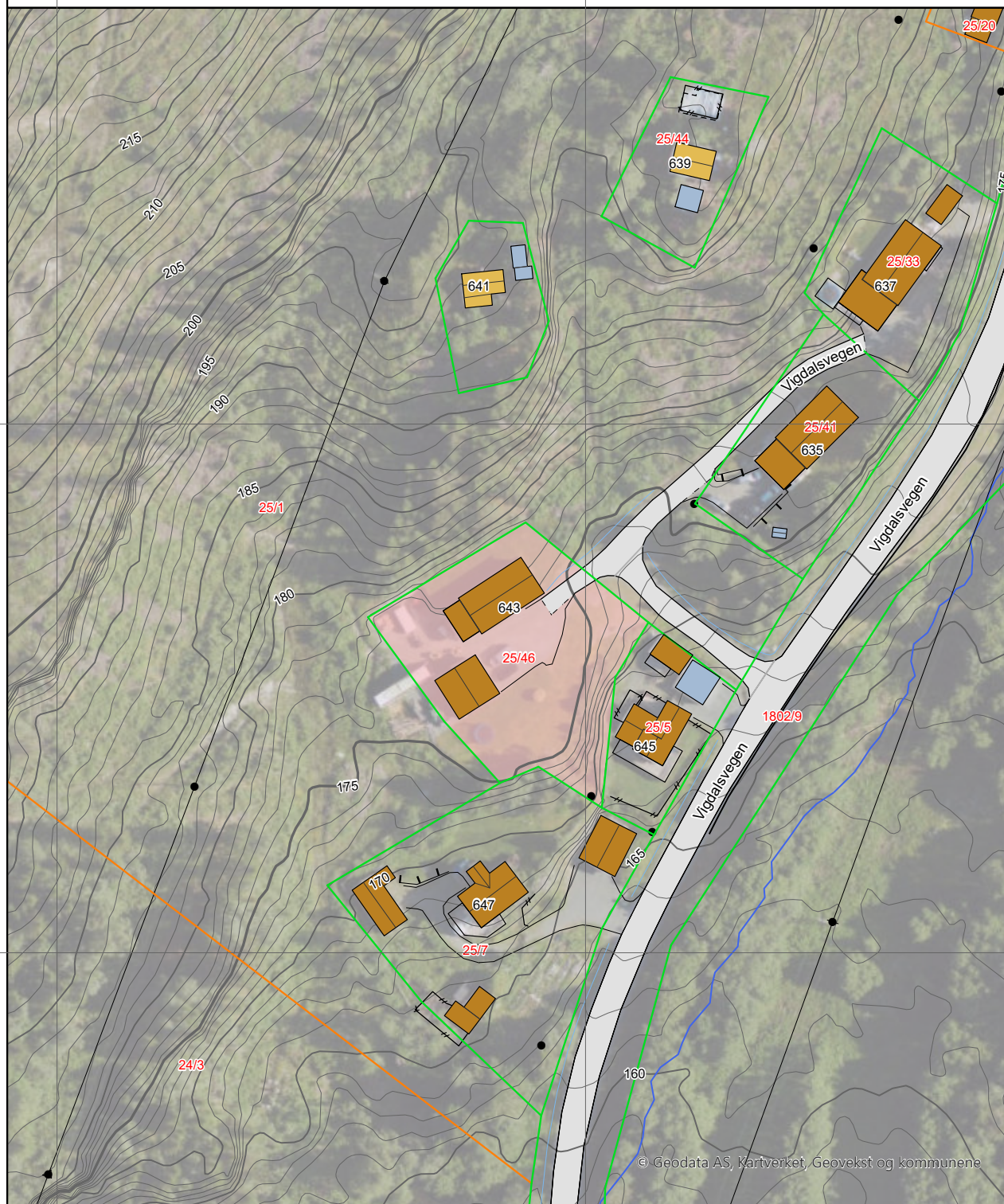
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 27.5.2025



0 25 50 m

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

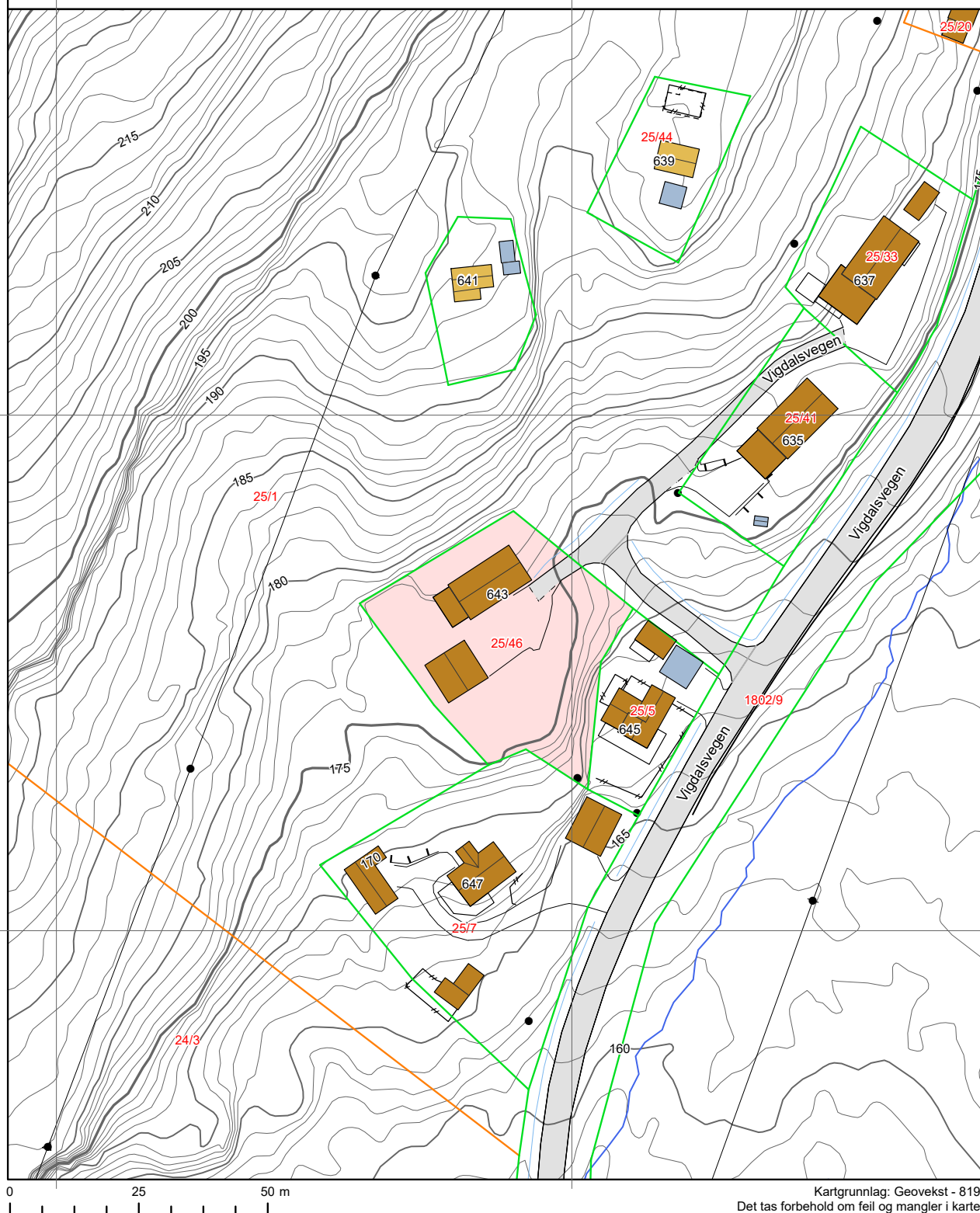
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/25/46/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

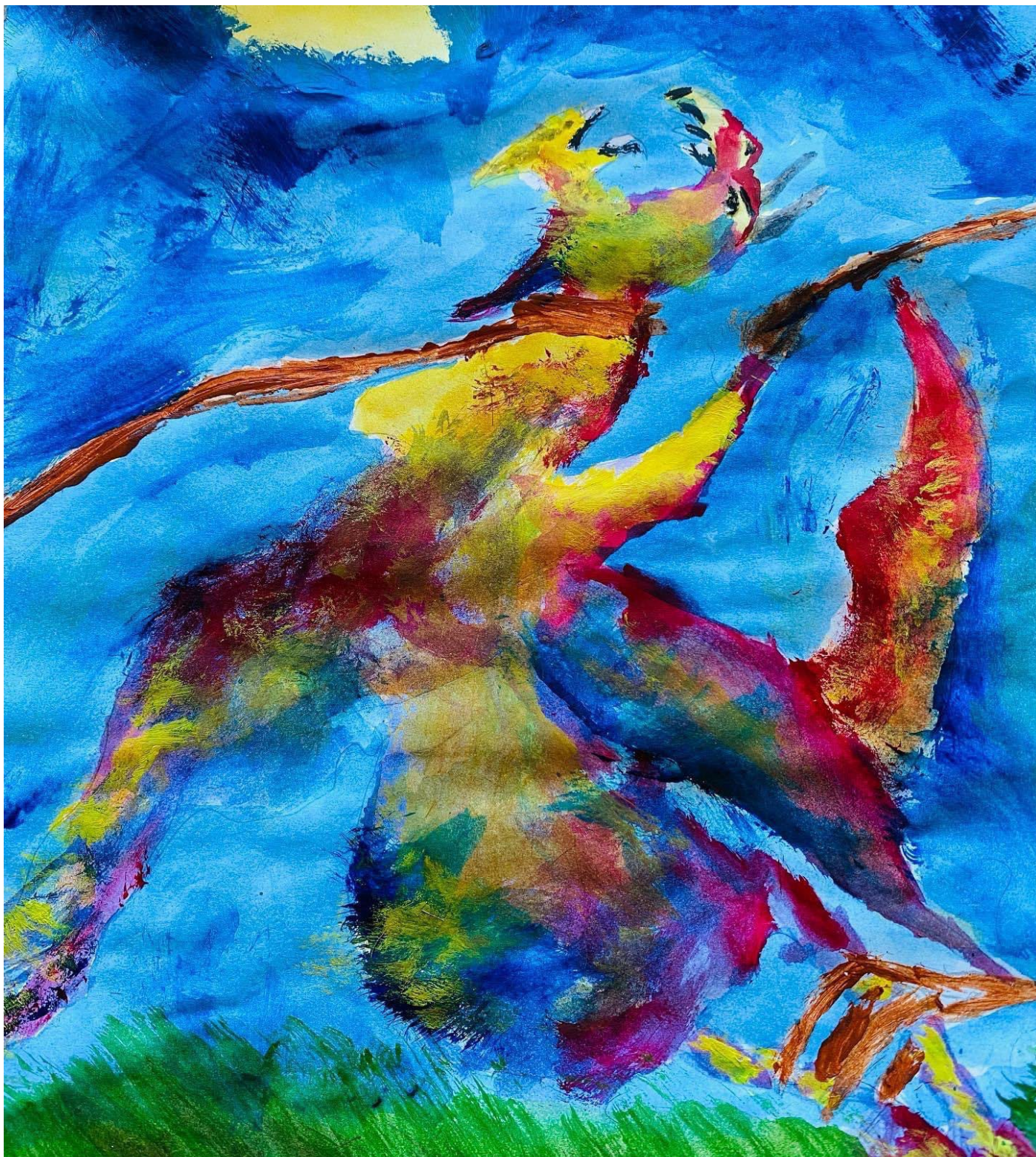
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbestemmelser



Innholdsfortegnelse

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

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

© Skaun kommune 2024

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

Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

1

Generelle bestemmelser

§ 11-9

1.1 Juridisk virkning av arealplanen

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

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

1.2 Plankrav

§ 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Jfr. § 17-2, § 11-9 nr. 2

1.3.1 Forventning om inngåelse av utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

1.3.2 Boligutforming og boligosiale tiltak

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

1.3.3 Hovedprinsipp om kostnadsfordeling

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

1.3.4 Avtaleinnhold

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

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

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

1.3.5 Forholdet til opparbeidelsesplikt og refusjonskrav

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

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

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur

§ 11-9 nr. 3

1.4.1 Vann, avløp og overvann

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overvannshåndtering

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

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

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

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

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

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

1.4.2 Veg

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

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

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

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

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

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

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

1.4.4 Avfallshåndtering

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

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

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid

§ 11-9 nr. 8

1.5.1 FNs bærekraftsmål

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

1.5.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

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

Utredningen skal avklare farenivå og eventuelle forbyggende tiltak.

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

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

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

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

1.5.3 Klima og klimagassutslipp

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

1.5.4 Energiforsyning

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

1.5.5 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring

§ 11-9 nr. 7

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

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

1.5.6 Vann og vassdrag

§ 11-9 nr. 6

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

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

1.5.7 Barn og unges interesser

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

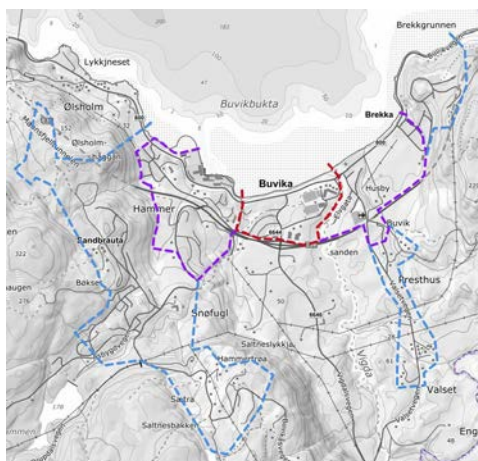
representant i plansaker, jfr. pbl § 5-1. Barn- og unges representant og Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn- og unges interesser.

1.5.8 Effektiv arealbruk

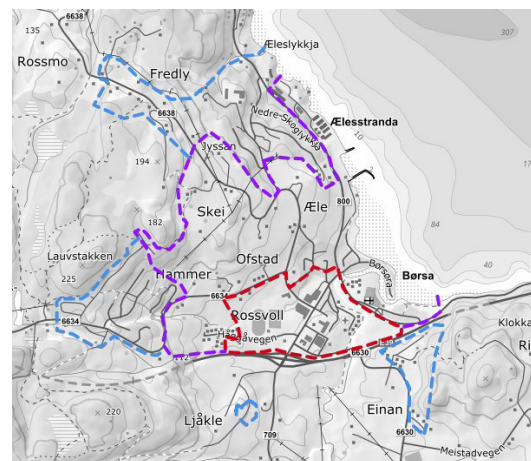
I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for Børsa og Buvika skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger per dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal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

Det skal minimum være en boligtetthet på

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



Buvika



Børsa

1.6 Rekkefølgekrav

§ 11-9 nr. 4

1.6.1 Teknisk infrastruktur og grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

1.6.2 Rekkefølgekrav for enkeltområder

Høgsetåsen næringsområde

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

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

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

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

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

Næringsområde Viggja næringsområde

Plankrav

Planen skal vurdere aktuelle tema som:

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

Bebyggelse, anlegg og virksomhet

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

Buvikåsen/Snefugl

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

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

1.7 Krav til bygninger og uterom

§ 11-9 nr. 5

1.7.1 Byggegrenser

Byggegrense mot veg

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

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

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

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

Byggegrense mot jordbruksareal

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

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

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

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

Byggegrense langs vassdrag

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

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

1.7.2 Funksjonskrav

Uteoppholdsareal

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

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

Universell utforming

§ 11-9 nr. 5

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

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

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

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

Retningslinje

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

Lekeplasser

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

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Behandlingsplass	0,5	0,5
Kontor/tjenesteyting	Per 100 m ²	Min. 1 Maks 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m ²	Min. 2 Maks 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater o.l.)	Tilskuerplasser	0,1	0,5
Bensinstasjon/bilverksted	Antall årsverk	0,5	0,2
Industri/lager/produksjon	100 m ² BRA	0,4	0,2

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet. Parkering i sentrum og sentrumsnære områder skal primært løses gjennom parkering under bakken.

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter i sentrumsområdene i Børse og Buvika skal parkering for bil og sykkel primært legges under bakken/i parkeringshus. Parkeringskjellere og -hus skal etableres med god tilgjengelighet, jmfør 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 veganlegg skal det utarbeides plan for bygge og anleggsfasen som ivaretar grenseverdier i T1520. Hensynet til myke trafikanter skal redegjøres for i planforslaget.

2

Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 1 og § 11-10

2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

Støy og stille områder

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompensierende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Kombinert formål

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Råstoffutvinning

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

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

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

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

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

Veiledende tekst:

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

2.5 Næringsbebyggelse

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

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

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

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut.

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

2.6 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Fritids- og turistformål

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

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

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

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

2.9 Grav- og urnelund

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

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

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

2.10 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 2 og § 11-10

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

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

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

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

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

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

4

Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 3 og § 11-10

4.1 Grønnstruktur

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

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

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

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

Nytt friluftsområde:

- Grønlandsskjæret

4.1.1 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

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

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



5

Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 11-7 nr. 5 og 11-11

5.1 LNF-a

LNF-a-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 LNF-b med spredt boligbebyggelse

LNF-b med spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

1:

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

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

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

- Ved plassering av bygninger, og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjæringer eller fyllinger.
- Det gis ikke byggetillatelse eller fradeling der 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-, frilufts-, eller kulturlandskapsinteresser.

Eventuell brønnboring innrapporteres til Nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA).

6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-7 nr. 6 og § 11-11

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sjøområder

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

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

Farled

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

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

Ferdsel

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

Småbåthavn

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

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

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

Havneområde i sjø

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

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

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

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

6.2 Drikkevann

Drikkevann

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

Se også hensynssone nedslagsfelt drikkevann, kapittel 7.1.1.

7

Hensynssoner

§ 11-8 bokstav a-f og § 12-6

7.1 Hensynssoner med bestemmelser

7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann

§ 11-8 bokstav a

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

Kommunens saksbehandling og tilsyn

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

Oljeprodukter og kjemikalier

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

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

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

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

Bestemmelser for bebyggelse

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

For nye/endrede landbruksbygninger

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

Lagring av drivstoff

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

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

Motorferdsel

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

Gjenoppbygging

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

Landbruksaktivitet

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

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

7.1.2 Hensynssone kulturmiljø

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

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

7.1.3 Områder båndlagt etter naturvernloven

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

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

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

7.1.4 Områder båndlagt etter kulturminneloven (H730)

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

7.1.5 Faresone høyspenning

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

7.1.6 Faresone skred (H310)

§ 11-8 bokstav a

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

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

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

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

7.1.7 Kvikkleire/sensitive masser

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

Nye tiltak vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak.

7.1.8 Flom

§ 11-8 bokstav a

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

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

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

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

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas innenfor hensynssonen.

7.1.9 Båndlagte områder

§ 11-8 bokstav d

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Skaun kirke

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

Børsa prestegård

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

Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

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

Furuvika næringspark

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

7.1.10 Infrastruktur

§ 11-8 bokstav b

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

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

7.1.11 Støy

§ 11-8 bokstav a

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

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

7.2 Hensynssoner med retningslinjer

§ 11-8 bokstav c

7.2.1 Kulturlandskap

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

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

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

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

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

7.2.2 Naturmiljø

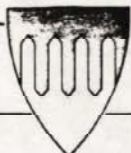
Sonen angir områder viktig for naturmiljøet. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige verdier for naturmiljøet, skal ikke tillates. Det vises til kartlegging biologisk mangfold for ytterligere informasjon.

7.2.3 Kulturmiljø

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



aktiv og attraktiv
sammen



Olav Vigdal m.fl. 25/33

7350 BUVIKA

Vår ref. : 1994/388
Ark.: E.A.

Børsa, 09.05.94

PÅLEGG OM UTBEDRING AV AVLØPSANLEGG-BEFARINGSRAPPORT.

I forbindelse med utbedring av Deres avløpsanlegg, ble det foretatt befaring (prøvehullsbevaring) den 06.05.94.

Søknaden om utslippstillatelse ble behandlet i sak 388/1994.

Pålegget om utbedring omfatter slamavskillere som ikke er forskriftsmessig utført med 3 kammer og for lite våtvolum, ved siden av at det mangler filteranlegg.

Opprinnelig er det søkt om fellesanlegg for 3 boligenheter, men i ettertid har ytterligere 1 boligenhet kommet med ønske om å kople seg på anlegget. Dette gjelder eiendommen Fredheim, gnr. 25, bnr. 5. (ID 0057.)

Samtlige boliger har i dag 1-kamret septiktank med våtvolum på 2 m³ og utslipp direkte til bekk. Alle ønsker å benytte eksisterende slamavskillere som første kammer og kople seg til ny 2-kamret slamavskiller beliggende på motsatt side av FV-802 i forhold til boligene. Denne slamavskilleren må ha et våtvolum på ca. 4 m³, slik at totalt våtvolum blir 12 m³ som er kravet for 4 boligenheter.

Eiendommen Fredheim, gnr. 25, bnr. 5, må krysse fylkesvegen for å kunne knytte seg til fellesanlegget, mens de øvrige 3 eiendommene benytter eksisterende ledning. Det må da søkes Statens Vegvesen om tillatelse til å krysse fylkesvegen.

På det tiltenkte infiltrasjonsarealet var det gravd flere hull. Det var litt forskjellig kvalitet på massene i det øverste laget, men felles for alle hullene når en viss dybde ble nådd, var leire. Dette betyr at infiltrasjon i grunnen er uaktuelt og at det må bygges sandfilteranlegg.

I området mellom den nye slamavskilleren og sandfilteranlegget går en bekk. Avstanden mellom bekken og nærmeste sandfiltergrøft må være minst 10 m, og det er viktig at det gjøres skikkelig arbeid der grøfta krysser bekken slik at vann fra bekken ikke følger grøfta og kommer inn i filterlaget.

Før utslippstillatelse kan utstedes må det framlegges erklæring fra Vegvesenet om tillatelse til kyssing av FV-802.

Utslippstillatelsen utstedes på følgende betingelser:

1. Sandfiltergrøfter utføres som beskrevet i " Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg ."
2. Avløpsanlegget skal utstyres med 2-kamret slamavskiller med totalt våtvolum på minst 4 m³. Dette forutsetter at eksisterende slamavskiller benyttes som første kammer.

Med hilsen

Tore Sandbæk

Eiliv Sølberg

Vedlegg:

Utskrift sendt:

Per Tore Vigdal	7350 Buvika 25/1 - 4
Steinar Buhagen	7350 Buvika 25/1 - 3
Martha Kvarnløff	7350 Buvika 25/5
Høgset og Ekren	
Entreprenør	7084 Melhus



SKAUN KOMMUNE

Teknisk etat

Olav Vigdal m/fl.

7350 BUVIKA

Vår ref. : 1994/388

Ark.: E.A

Børsa, 08.03.94

Saksbehandler:E.I.S.

**SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR 3 BOLIGENHETER, FELLESANLEGG,
PÅ EIENDOMMENE GNR. 25, BNR. 1, FNR. 3 OG 4, GNR. 25, BNR.33.**

SØKER :Olav Vigdal m/ flere

ADRESSE :7350 Buvika

ANSVARSHAVENDE:Høgset og Ekren Entreprenør A/S

SAKSDOKUMENTER:

1. Søknad om utslippstillatelse, dat. udatert
2. Situasjonsskart i målestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG:

Det søkes om utslippstillatelse for 3 boligenheter på eiendommene , gnr. 25, bnr. 33, gnr. 25 bnr. 1, fnr.3 og 4. Eiendommene søker om å bygge et fellesanlegg med infiltrasjon i grunnen hvis dette er mulig.

Området ligger ved Vigdal, og det opplyses at grunnen trolig består av fløss. Dette må imidlertid undersøkes næyere ved at det foretas oppgraving av prøvehull.

Dersom det viser seg at grunnen er uegnet til infiltrasjon, vil sandfilteranlegg være alternativet, evt. en kombinasjon av sandfilter og infiltrasjon i grunnen. Men dette må det, som sagt, tas stilling til etter at prøvehull er gravd.

Søkernes nåværende anlegg er separate anlegg uten forskriftsmessige slamavskillere og utslipp direkte ut i bekk

Søkerne har flere ganger tidligere fått pålegg om utbedring, og fikk siste gang utsettelse fram til 31.05.94 med å utbedre anleggene.

Søkerne har vann fra private anlegg.

VEDTAK:

Etter delegert myndighet i henhold til plan- og bygningslovens § 11-1, nr. 2 godkjenner bygningssjefen bygging av felles utslippsanlegg på eiendommen Vigdal søndre, gnr. 25, bnr. 1.

Når betingelsene under pkt. A nedenfor er oppfylt kan utslippstillatelse utstedes av bygningssjefen:

- A. 1. Det må graves prøvehull på infiltrasjonsarealet. Prøveresultatet av grunnmassene må vise at grunnen er egnet for infiltrasjon.
- ok A. 2. Dersom deler av avløpsanlegget blir liggende på naboeiendommen, må det framlegges tinglyst erklæring med rett til det.
- A. 3. Det må framlegges erklæring fra Vegvesenet om tillatelse til nærføring og kryssing av Fv.802 med nødvendige ledninger.
- A. 4. Nødvendig nabovarsel må være gitt. Dersom merknader kommer inn innens fristens utløp må saken behandles på nytt.

Utslippstillatelse utstedes på følgende betingelser:

- B. 1. Infiltrasjonsgrøfter evt. sandfiltergrøfter utføres som beskrevet i "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg".
- B. 2. Avløpsanlegget skal utstyres med 3-kamret slamavskiller med totalt våtvolum på 9,5 m³ og infiltrasjonsgrøfter i samsvar med prøveresultatet.

Ansvarshavende for utførelsen av avløpsanlegget godkjennes.

Arbeidene med avløpsanlegget må ikke påstartes før utslippstillatelse er utstedt av bygningssjefen.

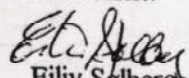
Dersom offentlig eller privat fellesledning kommer i området tilpliktes eiendommen å tilkople denne.

Når anlegget er ferdig skal teknisk etat varsles for kontroll.

Søkeren må varsle teknisk etat for kontroll av avløpsanlegget når spredeledningen ligger halvveis tildekket i gruslaget.

Børsa, 08.03.94

Rett utskrift:


Eiliv Sølberg

Utskrift sendt:

Per Tore Vigdal 7350 Buvika
Steinar Buhagen 7350 Buvika

Høgset og Ekren
Entreprenør 7084 Melhus

Erklæring.

Undertegnede Anders Wigdal eier av
gnr. 25 bnr. 1 i Skaun gir hermed eiere
av (parsell til) eiendommen gnr. 25 bnr. 33
og ferte nr. 3 og 4 rett til å anlegge
infiltrasjonsanlegg / sandfilteranlegg på
min eiendom, rett til å legge avløpsledning
fram til omtalte (parsell) eiendom samt
rett til fremtidig vedlikehold.

Besøkt den 22-4-1994

Anders Wigdal

25/33

25/1 - fte 3

25/1 - fte 4

SKAUN KOMMUNE	
Mottatt	26 APR 1994
Saksnr.	388/94 Ark. CA
J.nr.	3590/94
Avd.	TEK Saksbeh. V. M.
Kopi	

Kopi av erklæring levert til Tinglysning
Ola Wigdal

Bolig- og fritidsbebyggelse Søknad om utslipstillatelse

I medhold av forskrift om utslipp
fra separate avløpsanlegg

Gjelder for utslipp i henhold til forskrift for
utslipp fra separate avløpsanlegg og i
hørende retningslinje gitt av Miljøvern-
departementet.

Vennligst kryss av i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk helst blokkskrift eller skrivemaskin. Søknad bes sendt i to eksemplarer til bygningsrådet. Prev å unngå unødige bilag.					
Kommune	Skarv		Fylke		
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parcell nr.	
Søkerens navn	Olaug Vigdøl		Adresse	7350 Brivika	
Søknaden gjelder	Antall bolig/hytteenheter som omfattes av søknaden				
	☐ Oppføring av ny bolig	Med innlagt vann	☐ Ja ☐ Nei	Med vannklosett	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Oppføring av ny hytte	Med innlagt vann	☐ Ja ☐ Nei	Med vannklosett	☐ Ja ☐ Nei
	Annen virksomhet (Beskriv)				
	☐ Innlegging av vannklosett i eksisterende	Bolig Hytte			
	☐ Innlegging av vann i eksisterende	Bolig Hytte			
	☐ Bruksendring (f.eks. fra hytte til helårsbolig)				
	Dersom vannklosett ikke skal legges inn, beskriv kort privettløsning (utedo, biologisk klosett m.v.)				
Vedlegg	Vedlegg 1: Beliggenhet er vist på det vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:50 000, evt. 1:5000 i format A4				
	Vedlegg 2: Kart eller skisse av området i målestokk mellom 1:1000 og 1:200. Av skissen fremgår topografiske forhold, avstander til nærmeste bebyggelse, beferdet vei, vassdrag, drikkevasskilde.				
Andre opplysn.	Spesielle grunner for at boligen/hytta må lokaliseres uten at avløpet kan tilknyttes offentlig avløpsanlegg (f.eks. ervervmessige grunner). Oppgi eventuelt ønske om spesiell avløpsløsning.				
	Feillesanlegg 3 stk utbedring				
	Olaug Vigdøl G. 25. b. 33				
	Per Tone Vigdøl G. 25. b. 1 f. 4				
	Steinar Briviken (Tidl. Jøse Trean) 25-13				
Evt. nabovarsel	Eiedommens navn, adresse	G.nr.	B.nr.	Eiers egenhendige underskrift	Dato:
	Vigdøl SOWDRE	25	1	Olaug Vigdøl	11/2-95
				SKARV KOMMUNE	
				Mottatt 04 MAR 1994	
				Saksnr. 1962/94 Ark. E.A. J.H. TEK Saksbeh. Solberg Avd. TEK	

Fylles ut av søker om ansvarsrett

Søknad om ansvarsrett

Jeg har følgende kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

☐ følger vedlagt med i alt bilag
☒ er innsendt tidligere.

Jeg påtar meg ansvaret for at foran nevnte byggearbeid blir utført i samsvar med forskrifter og retningslinjer for utslipp fra separate avløpsanlegg og utslippstillatelse.

Jeg forplikter meg til å følge forurensningsmyndighetenes anvisninger og ikke gjøre endringer i arbeidet uten at forurensningsmyndighetenes godkjenning er innhentet.



HUGSET & EKREN
ENTREPRENØR AS

Helmer

den

13 94

S. Ekren

Søkerens underskrift

Fylles ut av byggherre

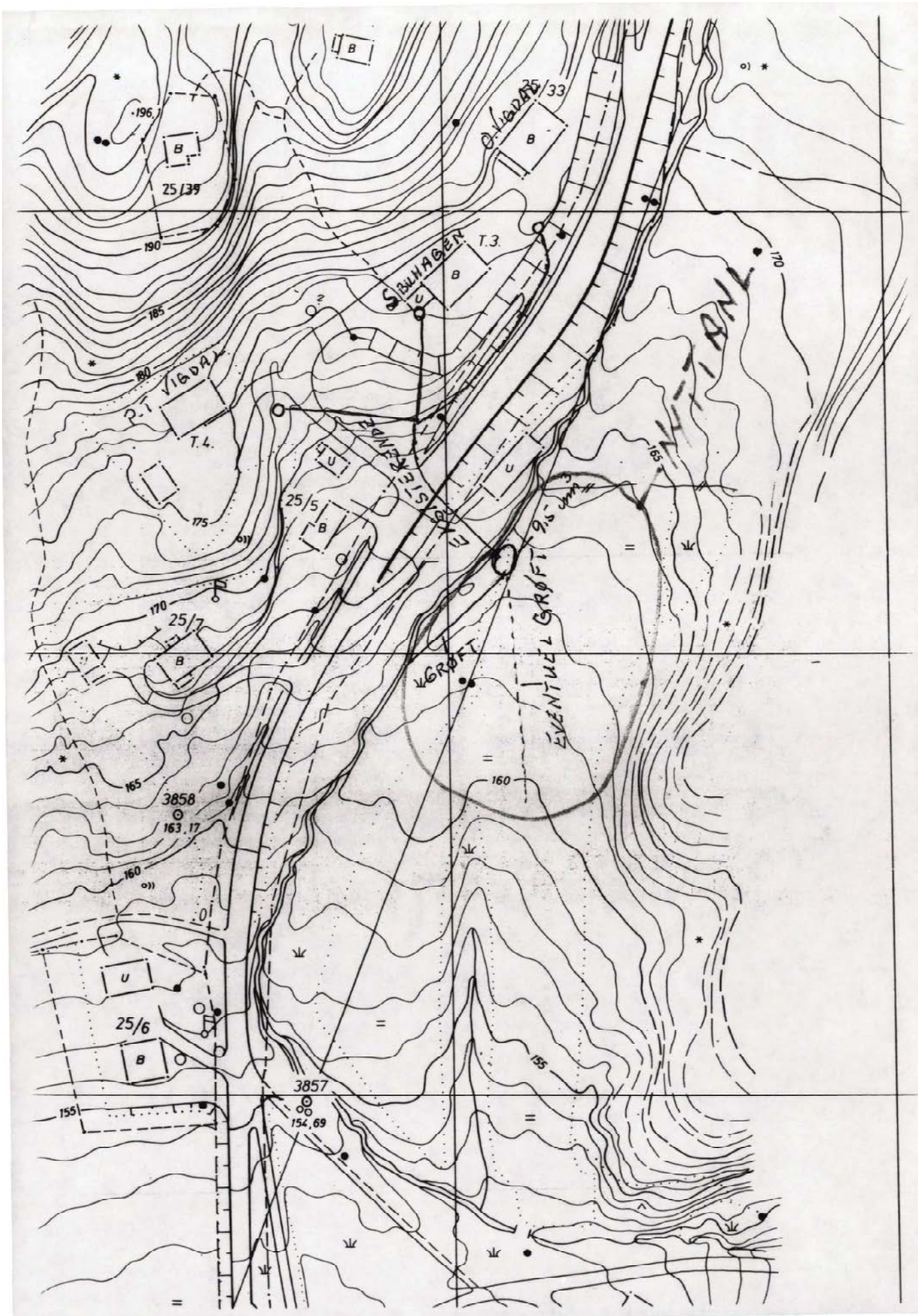
Som byggherre for foran nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som forurensningsmyndighetene stiller i forskrift og retningslinje for utslipp fra separate avløpsanlegg og utslippstillatelse. Likeledes forplikter jeg meg til å rette meg etter de anvisninger som ansvarshavende gir. Dersom ansvarshavende slutter vil jeg stoppe arbeidet til kommunen har godkjent ny ansvarshavende.

Olav Vigdal
 Per Tore Vigdal
 Steinar Buhagen

den

Byggherrens underskrift

Kommunens behandling av søknaden





SKAUN KOMMUNE

Teknisk etat

Olav Vigdal, 7350 BUVIKA 25/33
Per Tore Vigdal, 7350 BUVIKA 25/4 for. 4
Steinar Buhagen, 7350 BUVIKA 25/1 for. 3

Vår ref. : 1992/62
Ark.: E.A.

Børsa, 12.05.93

ANG. SØKNAD OM UTSETTELSE AV UTBEDRING AV DERES UTSLIPPSANLEGG.

Det vises til Deres søknad (muntlig) av 04.05.93, samt våre brev dat. 12.11.90, 20.09.91 og 20.05.92.

På Deres private avløpsanlegg er det ikke registrert filteranlegg. Utløpet fra eksisterende septiktank går direkte ut i bekken. Dessuten er ikke slamsvskilleren forskriftsmessig utført med 3 kammer.

Dette er meget alvorlige mangler som forurensar mye både en bekk og resipienten Vigda.

Samtidig har Dere en felles avløpsplan med 3 naboer:
Infiltrasjon/sandfilteranlegg via 3-kamret slamavskiller med totalt våtvolum på 9,5 m³.

2 av de 3 boligene har hatt perioder med økonomiske problemer i forbindelse med delvis arbeidsledighet. Derfor søkers det nå om at planlagt felles avløpsanlegg må bli utsatt i ett år, dvs. fram til våren -94.

Konklusjon:

Bygningssjefen godtar søknad om utsettelse for ett år, dvs. fram til 31.05.94.

For Deres felles avløpsplan må det søkes om utslippstillatelse snarest. Søknadsskjema vedlegges.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan gis ytterligere utsettelse utover denne dato, siden dette allerede er 2. gangs utsettelse.

Med hilsen

Tore Sandbæk

Yoshi Tsujimoto
Yoshi Tsujimoto

Vedlegg.
Gjenpart: Teknisk sjef

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og/eller avløpsløsning



Hus i Vanddal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000–300 000,-

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen rensløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
www.grunnvann.no
Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømning eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning vedrørende utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften § 18

Det er krav til god kvalitet på drikkevann. Vannforsyningssystemer som produserer minst 10 m³ drikkevann pr døgn, eller som forsyner en eller flere sårbare abonnenter, må ha godkjenning. Andre vannforsyningssystemer er pliktig til å registrere seg.

Alle som har vannforsyningssystem for to eller flere hus må registrere brønnen sin hos Mattilsynet.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2

Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7

Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12

Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?

Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000–300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Hei. Vurdering av avløpssituasjonen for eiendom 25/46.

Viser til vedlagt brev om spørsmål ang. avløpsanlegget datert 09.02.2020, hvor det stilles spørsmål til om avløpsanlegget er tilknyttet fellesanlegg med naboene i 1994 og om anlegget ble rehabilitert. Det foreligger et pålegg om utbedring av avløpsanlegg for eiendommen 25/46 fra 1994. Vi har ikke dokumentasjon på om avløpsanlegget ble utbedret. Dersom avløpsanlegget ikke er utbedret slik det kommer frem av pålegget, så er anlegget å regne som ulovlig. Videre dersom avløpsanlegget må rehabiliteres og ikke oppfyller dagens renskrav må det sendes inn en søknad om utslippstillatelse for å få eiendommens avløpsanlegg lovlig godkjent stand og i samsvar med krav satt i forurensningsforskriften kap. 12. Frem til dette kan godgjøres anses det å være et avvik ved eiendommen, og eiendommen må påregne at det kan komme kostnader/tvangsvirkning for å få gjennomført et ev. utsendt pålegg for å ev. få avløpsanlegget i lovlig stand.

Med hilsen

Kjell Ove Raphaug

Spredt avløp, forurensning og vannmiljø



AKTIV & ATTRAKTIV

Plan, miljø og kommunalteknikk

Postboks 74, 7358 Børse

Tlf.: 72 86 72 00 (sentralbord)

Dir.: +47 934 72 089



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vigdalsvegen 643
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