



**aktiv.**

Valsetvegen 184, 7350 BUVIKA

**Enebolig med usjenert  
beliggenhet på en høyde |  
Strålende sol- og utsiktsforhold |  
Stor og praktisk hage | Garasje**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 970 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 070 600,-  
**Selger:** Marianna Tørø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 252/282 kvm  
**Tomtstr.:** 1165.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1710250101

# Velkommen til Valsetvegen 184!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Valsetvegen 184 - en stor og innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning over tre etasjer. Eiendommen ligger i et naturskjønt område helt for seg selv, med en solrik tomt og langstrakt utsikt mot Buvikbukta. Ute er det bl.a. velstelt hage, bål plass, drivhus og flere uteplasser. Det er frittstående garasje og rikelig med plass til biler på gårdsplassen.

Verdt å merke seg:

- Lang solgang på eiendommen - sol "hele" dagen.
- Garasje og elbillader.
- Varmepumpe og to peisovner.
- Stor og praktisk hage, tomt på 1,1 mål.
- Tre stuer og bad, fem soverom og eget vaskerom.
- Skolebussordning like utenfor.
- 25 min til Trondheim sentrum.
- 5 min til Buvik sentrum med skole, barnehage, dagligvare, vinmonopol, restaurant, bussholdeplass m.m.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Nabolagsprofil .....          | 45  |
| Egenerklæring .....           | 47  |
| Plantegninger .....           | 52  |
| Tilstandsrapport .....        | 55  |
| Energiattest .....            | 76  |
| Byggetegninger .....          | 77  |
| Ferdigattest .....            | 83  |
| Reguleringskart .....         | 84  |
| Reguleringsbestemmelser ..... | 85  |
| Situasjonskart .....          | 137 |
| Utslippstillatelse .....      | 138 |
| Matrikkelkart .....           | 139 |
| Budskjema .....               | 151 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 252 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 282 m<sup>2</sup>

TBA: 66 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> - Gang m/trapp, gang, vaskerom, bad, kjellerstue og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> - Vindfang, gang, trapperom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje:

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> - Gang /trapperom, loftstue, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

51 m<sup>2</sup> - Veranda og terrasse.

2. etasje:

15 m<sup>2</sup> - Veranda.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> - Frittstående garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOFT

På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

- Rom på loft har større gulvareal

#### **TAKHØYDER**

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 2,1-2,2 meter
- Takhøyder i 1. etasje er 2,4 meter
- Takhøyder i 2. etasje er 1 m ved raft og 2,6 m ved horisontal himling.
- Takhøyder i 2. etasje loftstue er 1 m ved raft og 3,4 m i møne.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

1165.6 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger helt for seg selv, i et naturskjønt område omkranset av skog og jorder. I tillegg til usjenerte omgivelser, byr eiendommen på sol hele dagen, samt nydelig utsikt mot fjord og fjell.

Uteområdet måler 1 165 kvm og er svært velstelt. Her er det stort plenareal med fruktrær, prydbusker og steinsatt bål plass. Det er også kjøkkenhage og drivhus - perfekt for deg som ønsker å dyrke egne grønnsaker, urter og blomster. For øvrig er det en romslig gårdsplass med frittstående dobbelgarasje. Varme sommerdager kan tilbringes i hagen eller på en av flere uteplasser. Det er terrasse foran drivhuset og inngangspartiet, samt to verandaer.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet i Valsetvegen, omgitt av vakre naturomgivelser og grønne arealer. Her bor man i fredelige omgivelser med gode solforhold og flott utsyn over nærliggende landskap. Samtidig er det kort vei til Buvika sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, apotek, bensinstasjon og andre nødvendige servicetilbud. For den friluftinteresserte finnes det rikelig med tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren, både i skog og mark.

#### **Adkomst**

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

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

Boligen ligger godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort vei til både Buvik skole og flere barnehager i nærområdet. Det finnes et aktivt og inkluderende nærmiljø med fritidstilbud for barn og unge, blant annet innen idrett og kultur. Nærliggende idrettsanlegg og lekeplasser gjør det enkelt å holde seg aktiv og engasjert i nærmiljøet.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Det er gode bussforbindelser fra Buvika med ruter som går mot både Trondheim og Orkanger. Nærmeste holdeplass ligger i gang- eller sykkelavstand fra boligen, noe som gjør det enkelt å pendle til arbeid eller skole. Med kort kjøretid til E39 er det også god tilgjengelighet med bil til større byområder, flyplass og handelsområder i regionen. I tillegg stopper skolebussen rett nedenfor huset.

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnnes

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Takstmann Sveinung Gjønnnes opplyser om følgende byggemåte:  
Enebolig av trekonstruksjon med stående kledning. Grunnmur av betong/betongstein.  
Støpt plate i kjeller. Saltak med takstein på tak. Tre i etasjeskille.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekker på gulvflis på badet oppe i 2.etg.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad kjeller har jeg selv pusset opp, 5 lag med membran på gulv og overgang gulv vegg. Nytt vannrør, toalett og avløp ble utført av en rørleggerlærling med veileder.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av lærling med veileder.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det oppsto en fortettning i avløpsanlegget i 1997 og da ble det lagt ny drenering og septiktank som ble godkjent av kommunen.

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: Montering av varmepumpe.

Arbeid utført av: Elesco Midt-Norge AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert av elektriker og det ble lagt opp ny kurs.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet vinduer i stue i 1.etg og ny verandadør 2019. Byttet ut vinduer i 2.etg med dobbel verandadør 2020. Bygd ny terrasse nede og ny veranda oppe 2020. Ny terrasse i etg sør-vest.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Privat avtale på bruksrett av veien.

## **Innhold**

### **VINDFANG OG GANG**

Fra gårdsplassen er det bred trapp opp til en velkomstterrasse med plass til en liten sittegruppe. Inngangsdøren har takoverbygg, og innenfor venter et vindfang med videre adkomst til en romslig gang. Gangen har plassbygde garderobeskap, garderobenisje og plass til mer møblement etter behov. Gulvet har enstavs laminat, mens veggene har trepanel.

### **KJØKKEN**

Boligen har et innbydende kjøkken med nydelig lysinnslipp fra to retninger og utsikt mot landskapet. Kjøkkenet er todelt, med sømløs overgang mellom innredningen og spiseplassen.

Innredningen er montert i hestekoform og har barløsning mot spiseplassen, hvor det er hyggelig å dekke bord til både familie og venner. Skap og skuffer har profilerte trefronter, mens benkeplatene er i mørk laminat og har nedfelt oppvaskkum. I benken er det også avsatt plass til komfyr under en ventilator med avtrekk ut. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

### **STUE**

Stuen er et flott rom med god størrelse, pene overflater og vinduer i alle gavlveggene. Også dette rommet byr på utsikt – både mot fjorden og fjelltoppene i det fjerne. Gulvet har parkett og veggene er malt i en kledelig grønnfarge. Stuen kan for øvrig skilte med peisovn, varmepumpe og utgang til verandaen.

Verandaen strekker seg langs husveggene mot sørvest og nordvest, og har areal på ca. 43 kvm fordelt over to nivåer. Delen mot nord har overbygg og sørger for behagelig skygge på de varmeste dagene.

#### LOFTSTUE OG KJELLERSTUE

Boligen har mye boltreplass med stue i hver etasje. Loftstuen er sjarmerende og har mønet tak, samt bred, tofløyet dør ut til en veranda på ca. 15 kvm, hvor utsikten kan nytes fullt ut. Om sommeren er det deilig å åpne helt opp, slik at skillet mellom inne og ute forsvinner. Loftstuen har furugulv, beigemalte panelvegger og hvitmalt himling.

Kjellerstuen har gjennomført stil med naturmaterialer og rustikke elementer. Her er det tregulv, og vegger med en kombinasjon av villmarkspanel og grove tømmerstokker. Stuen har flere soner for møblering og gjennomgående lys fra høytsittende vinduer. Sentrert i rommet er det en peisovn med steinpipe, og videre er det satt inn hybelkjøkken.

#### BAD/WC/VASKEROM

Boligen har et fullverdig bad i hver etasje, samt vaskerom i kjelleren. Alle våtrommene trenger oppgradering for å møte dagens krav til standard. Badet i første etasje har toalett, dusjkabinett og hvit innredning med servant, flere skap og speil. Gulvet har belegg, mens veggene har plater og malt panel.

#### BAD I 2. ETASJE

Badet i andre etasje er romslig og har idyllisk utsikt fra to vinduer. Under vinduene er det badekar med hånddusj og forheng. Ved siden av er det hyller og gulvmontert toalett. Det er for øvrig søyleservant, speil og to skap med sjalusidører.

#### BAD I KJELLER

Kjellerbadet er utstyrt med vegghengt håndvask, speilskap, toalett og en forhøyet sone med dusjkabinett. Overflatene er hvite og består av flislagt gulv, samt flisimiterte plater på veggene.

#### VASKEROM

Vaskerommet har malte overflater, vegghengt vask og et praktisk oppbevaringsmøblement med benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommets størrelse gjør det også enkelt å innrede med annet, ønskelig møblement.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har hele fem soverom; to i første etasje og tre i andre etasje. Soverommene er på henholdsvis ca. 8, 8,5, 9 og 10 kvm, og har pene overflater med lys utførelse. Soverommene i andre etasje har sjarmerende skråtak og to har takvinduer. Det er plass til garderobe på alle soverommene, og i kjelleren er det god lagringsplass i to boder på ca. 8 og 13,7 kvm.

## Standard

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

### TG2 - VINDUER OG YTTERDØRER

- Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet.
- Noen vinduer skiftet i 2019 og betraktes som TG1.
- Vinduer trenger vedlikehold.
- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

### TG2 - UNDERTAK, LEKTER OG TAKTEKKING

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over.
- Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er takstein utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.
- Det er ingen snøfangere.
- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Noe mose på tak.
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.
- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
- Pipe over tak har pipehatt, og sokkel av bly.
- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over tekkingen.
- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet.

### TG2 - BALKONGER OG VERANDAER

- Det er opplyst om at verandaer er bygget i 2020.
- På terrasse / veranda med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Det mangler rekkverk på deler av veranda i 1. etasje.
- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.

- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av veranda, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei.

#### TG2 - BAD KJELLER

Oveflate vegger og himling (TG2):

- Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate.
- Baderomsplater er silikonert ned mot gulv og er av dårlig utførelse og lite trolig tett.

Overflate gulv (TG2):

- Sluk er under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring.
- Sluk er plassert i et forhøyet område og det er usikkert på høydeforskjell mellom terskel og sluk.
- Det er ikke fuget mellom flis og dørterskel.

Membran, tettesjiktet og sluk (TG2):

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da vegger av utforede betongvegger.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Dette rom forutsetter bruk av dusjkabinett.
- Det er ikke fuget mellom flis og terskel som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

#### TG2/TG3 - BAD 1. ETASJE

Oveflate vegger og himling (TG2):

- Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- Det er ikke etablert til luft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for best mulig luftutveksling i rom med avtrekk.
- Her er det ikke etablert avtrekk fra bad.

Overflate gulv (TG2):

- Sluk er montert på et høyere nivå enn terskel.
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Sluk er rustet.
- Normal levetid på belegg er 25 år.
- Belegg har oppnådd normal levetid.

Membran, tettesjiktet og sluk (TG3):

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende

konstruksjon.

- Sluk er rustet.
- Normal levetid på belegg er 25 år.
- Belegg har oppnådd normal levetid.
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet TG 3 på belegg/membran.

#### TG2/TG3 - BAD 2. ETASJE

Overflate vegger og himling (TG2):

- Vinduer med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- Fuktskader i utføring og vinduer i våt sone.

Overflate gulv (TG3):

- Gulv har helling inn mot dør.
- Det er flere sprukne fliser.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen hulrom under flis.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig.

Membran, tettesjiktet og sluk (TG2):

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er registrert TG3 på gulv.
- Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.

#### TG2 - VASKEROM KJELLER

Overflate vegger og himling (TG2):

- Saltutslag på yttervegger i nedre kant.
- Forutsetter at det er benyttet egnet maling på vegger.

Overflate gulv (TG2):

- Malt betong gulv som trenger ny overflatebehandling til et våtrom.

#### TG2 - KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid.
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje.
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

- Avtrekk over komfyr er filter hengt opp med tape.
- Benkeplate sveller i skjøt.

## TG2 - ROM UNDER TERRENG

Veggenes og himlingens overflater (TG2):

- Det er registrert saltutslag i nedre del av grunnmur på innside.
- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.
- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.

Gulvets overflate (TG2):

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

Fuktmåling og ventilasjon (TG2):

- Kjeller har noen påforede vegger og oppforede gulv mot terreng og fuktmåling ble utført i luke for hovedkrane.
- Der var det tilkomst til bunnreim.
- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 14,7 %.
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

## TG2 - VVS

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destrutive tiltak for utbedring.
- Wc på bad i sokkel står og "sildrer".
- Sluk på bad 1 etasje er stål klemring meret rustet og kan påregne å skiftes.
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.

## TG2 - VENTILASJON

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
- Ingen avtrekk våtrom.
- Ikke etablert tilluft i terskel til bad i 1. etasje.

## Innbo og løsøre

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Eiendommen har dobbelgarasje på ca. 30 kvm og rikelig med parkeringsmuligheter på gårdsplassen. Elbillader er montert på husveggen.

#### **Forsikringsselskap**

Sum-It

#### **Polisenummer**

118-10016526

#### **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.

#### FEIING OG TILSYN

Siste gjennomførte tilsyn var 24.03.2025, hvor det ble registrert følgende anmerkning: Pulverapparat elder enn 10 år, må skaffe nytt eller utføre service.

#### EIENDOMSGRENSER

Eiendomsgrensene fremstår som unøyaktige/usikre, og det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende situasjonskart og eventuelt kontakte kommunen for nærmere informasjon.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig med vedfyring, supplert med varmepumpe. Det er peisovn i stuen og kjellerstuen.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 970 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 928

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. kr 12 928,-. Eiendomsskatten utgjør p.t. ca. kr 7 157,- per år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Vann abonnement bolig: kr 4 619
- Vann variabel del stipulert: kr 7 635
- Feiing hvert 2. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 189
- Bolig feiing hvert 2. år: kr 189
- Bolig tilsyn hvert 6. år: kr 296
- Eiendomsskatt: kr 7 157

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på 6 667,- per år, fordelt på fire terminger.

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

**Eiendomsskatt**

Kr 7 157

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 1 036 884

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 147 534

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 17, bruksnummer 4 i Skaun kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### HEFTELSE

22.08.1969 - Dokumentnr: 2978 - Bestemmelse om gjerde

#### RETTIGHETER

22.08.1969 - Dokumentnr: 2978 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:17 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 17.12.1970.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 17.12.1970.

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

1. etasje: Vegg mellom opprinnelig soverom og kjøkken er slått ned til fordel for større kjøkken. WC og bad er slått sammen til et rom. Dør/inngang på soverom 2 er flyttet fra entréen til stuen.

Kjeller: Etablert bod og bad i kjeller der det i byggetegninger står blindkjeller. Tidligere boder er omgjort til et sammenhengende vaskerom. Tidligere arbeidsrom brukes idag som kjellerstue.

Megler har ikke blitt forelagt byggetegninger av andreetajsen, og har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med eventuelle godkjenninger fra kommunen. Megler er heller ikke kjent med hvorvidt etasjen er godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, privat septiktank og privat vei. Det er gitt utslippstillatelse i vedtak datert 28.07.1997.

Dagens eier opplyser i egenerklæringsskjemaets punkt 24 at det foreligger en privat avtale om bruk av adkomstveien frem til eiendommen. Veien eies av Valsetvegen 170 (gnr. 17 og bnr. 2).

Det presiseres at det er en muntlig avtale inngått med grunneier. Det foreligger ikke en skriftlig kontrakt eller en tinglyst rettighet, og kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette anses som vesentlig for kjøpet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036. 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 i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere 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**

3 970 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 250 (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))

---

100 600 (Omkostninger totalt)

116 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 070 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 086 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 089 300 (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 100 600

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns 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.

**Oppdragsansvarlig**

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

23.05.2025













































# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Valsetvegen 184

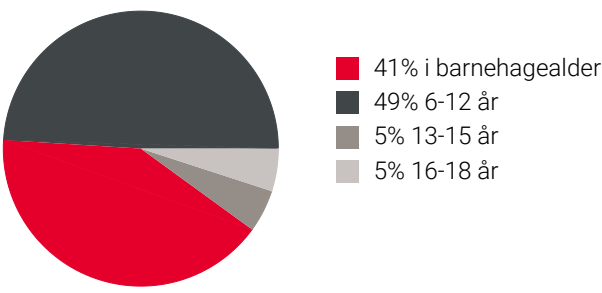
## Offentlig transport

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 🚶 Tangen                    | 19 min 🚶 |
| Linje 410, 4101             | 1.8 km   |
| 🚆 Melhus skysstasjon        | 16 min 🚆 |
| Linje R60, R70              | 14.3 km  |
| 🚆 Trondheim S               | 28 min 🚆 |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 27.7 km  |
| ✈ Trondheim Værnes          | 46 min 🚆 |

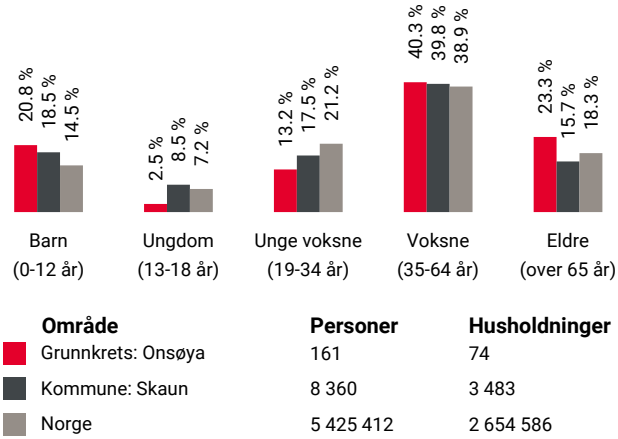
## Skoler

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Buvik skole (1-7 kl.)         | 4 min 🚶  |
| 429 elever, 26 klasser        | 2 km     |
| Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 407 elever, 33 klasser        | 9.6 km   |
| Skjetlein videregående skole  | 13 min 🚶 |
| 270 elever, 25 klasser        | 12.9 km  |
| Melhus videregående skole     | 14 min 🚶 |
| 560 elever                    | 13.1 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

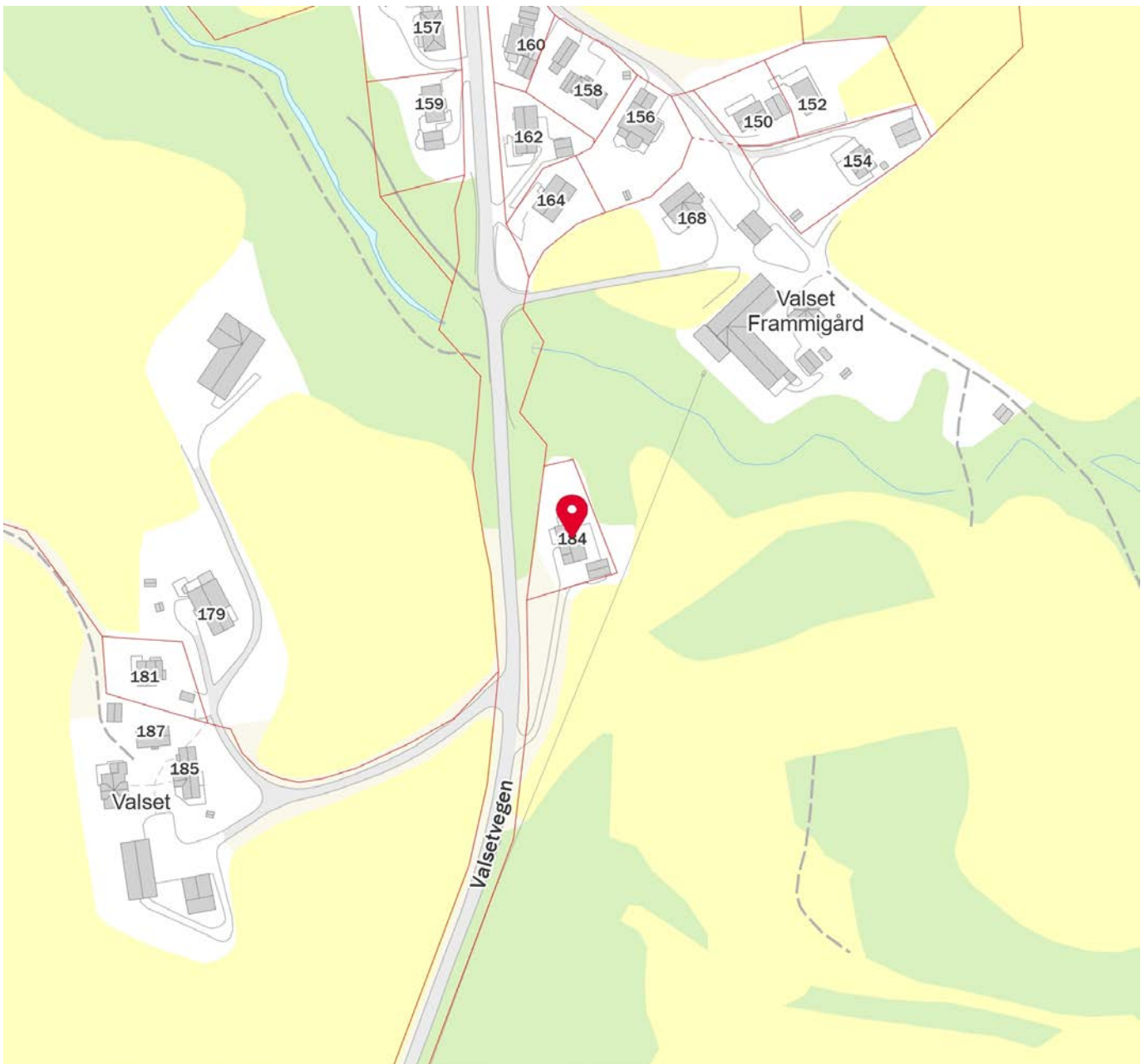
|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Hammerdalen barnehage (1-5 år) | 4 min 🚶  |
| 141 barn                       | 2.8 km   |
| Oterhaugen barnehage (1-5 år)  | 6 min 🚶  |
| 96 barn                        | 3.6 km   |
| Børsa barnehage (1-5 år)       | 10 min 🚶 |
| 105 barn                       | 9.9 km   |

## Dagligvare

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Kiwi Buvika             | 4 min 🚶 |
| Coop Extra Buvika       | 4 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 3.4 km  |

## Sport

|                      |         |
|----------------------|---------|
| ⚽ Buvik stadion      | 4 min 🚶 |
| Ballspill, fotball   | 2 km    |
| ⚽ Skaunhallen        | 4 min 🚶 |
| Aktivitetshall       | 2.2 km  |
| 🏊 Max-gym Buvika     | 4 min 🚶 |
| 🏊 Fitnesspoint Børsa | 9 min 🚶 |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Trondheim |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1710250101         |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Marianna Tørø |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Valsetvegen 184 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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: 1710250101

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker på gulvflis på badet oppe i 2.etg.

Initialer selger: MT

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad kjeller har jeg selv pusset opp, 5 lag med membran på gulv og overgang gulv vegg. Nytt vannrør, toalett og avløp ble utført av en rørlegger lærling med veileder.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av lærling med veileder

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

Beskrivelse

Det oppsto en fortetning i avløpsanlegget i 1997 og da ble det lagt ny drenering og septiktank som ble godkjent av kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av varmepumpe

Arbeid utført av

Elesco Midt-Norge AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av elektriker og det ble lagt opp ny kurs.

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

Byttet vinduer i stue i 1.etg og ny verandadør 2019. Byttet ut vinduer i 2.etg med dobbel verandadør 2020. Bygd ny terrasse nede og ny veranda oppe 2020. Ny terrasse i etg sør-vest.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privat avtale på bruksrett av veien.

Document reference: 1710250101

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250101

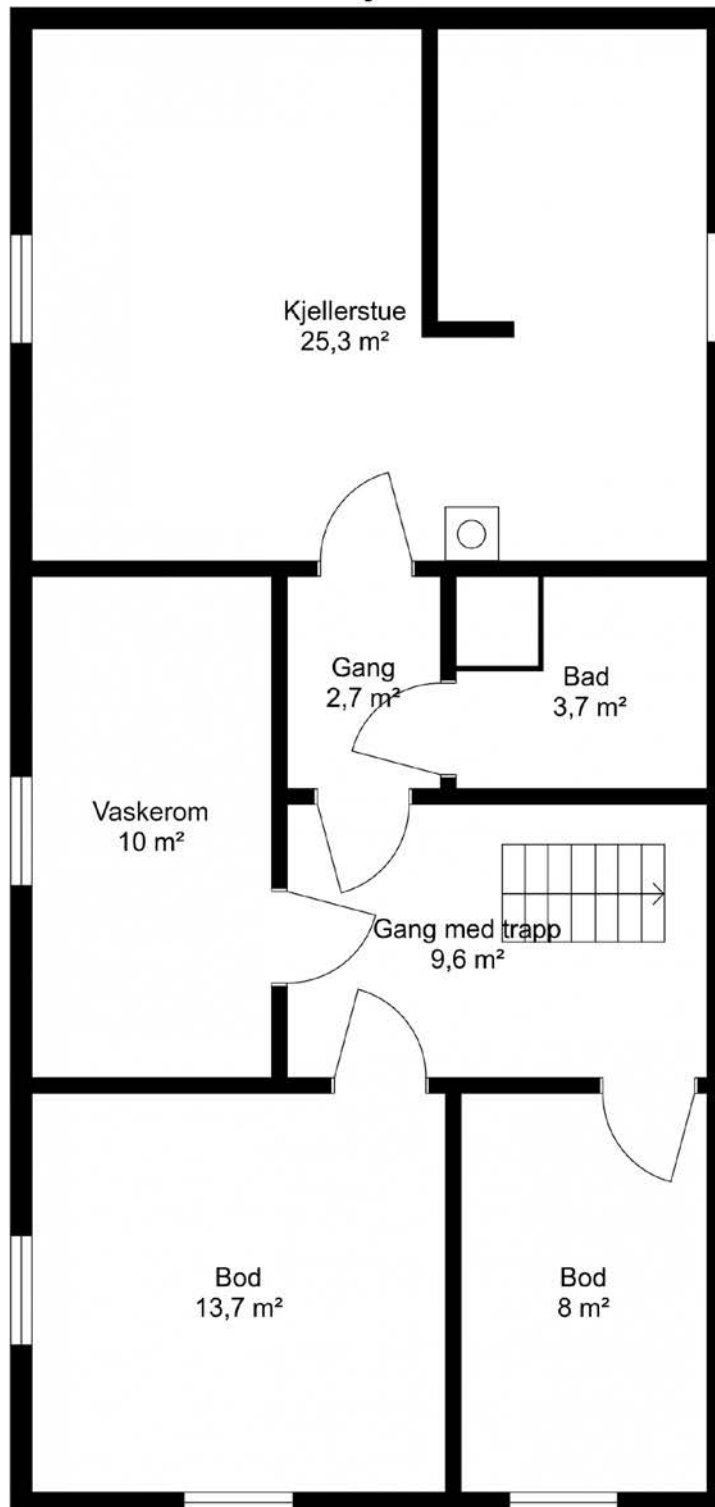
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Marianna Tørø  | 7794b7c12a6068c191a5882<br>95c7e1c80def31cc0 | 14.04.2025<br>19:29:30 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1710250101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Valsetvegen 184

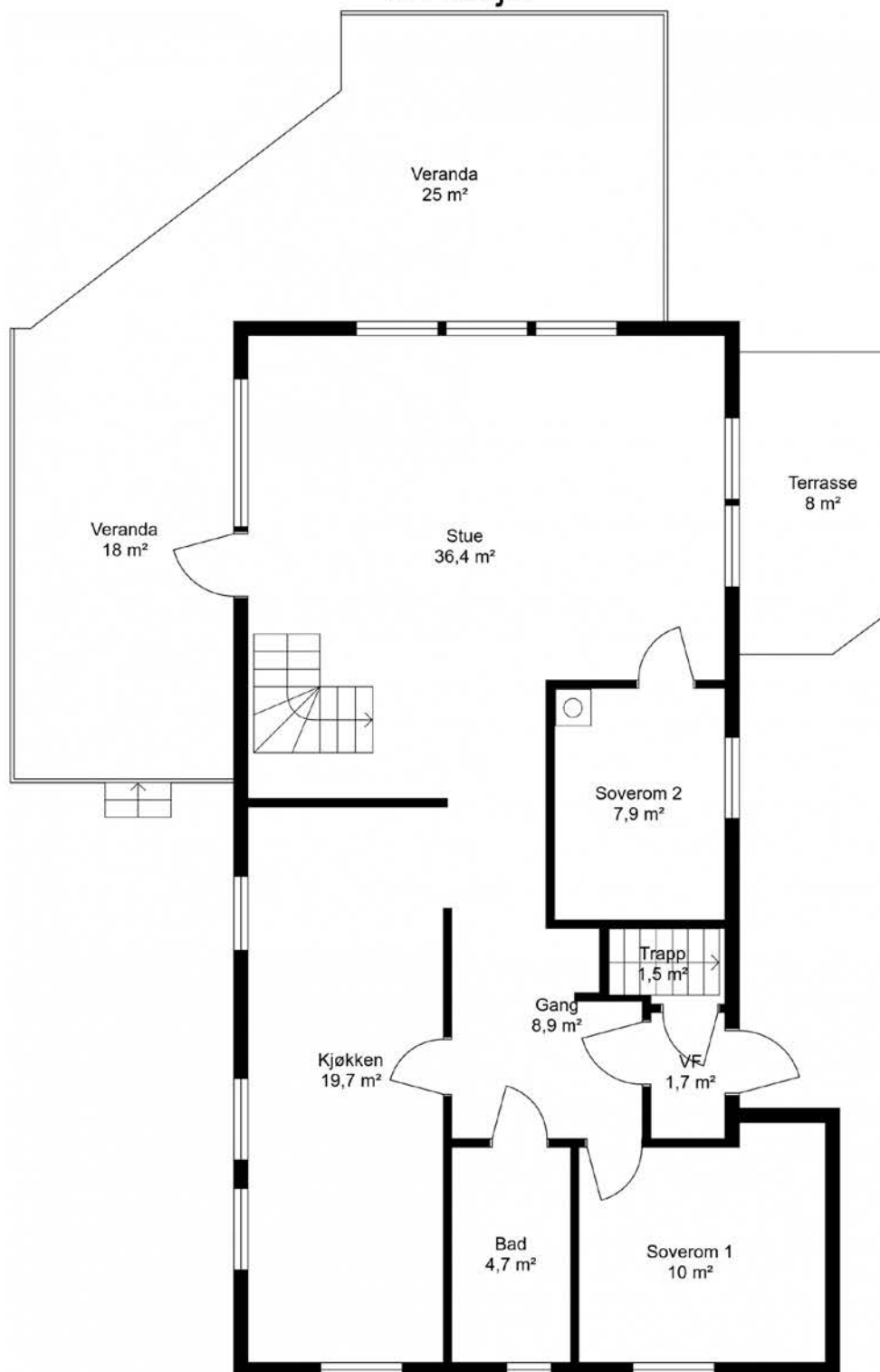
## Kjeller



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

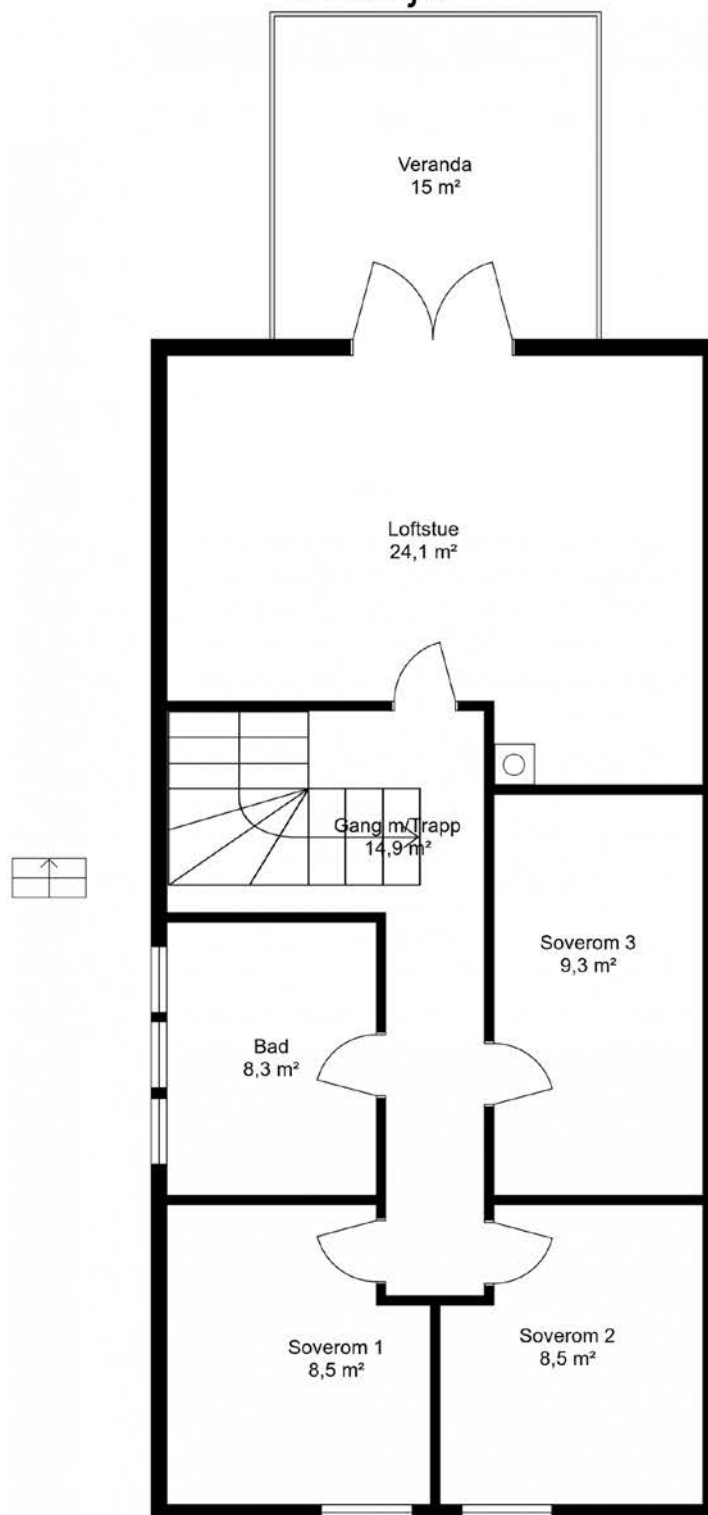
# Valsetvegen 184

## 1. Etasje

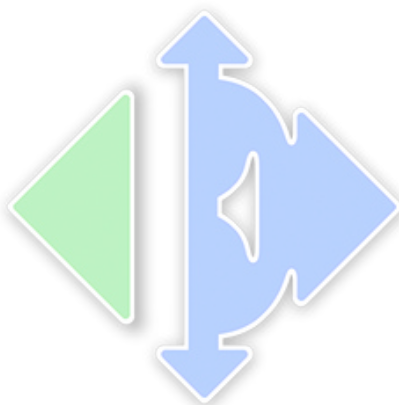


# Valsetvegen 184

## 2 Etasje



Enebolig Valsetvegen 184  
Valsetvegen 184  
7350 Buvika



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 18 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Sveinung Gjønnnes  
Dato: 28/04/2025

Hynnestien 7  
Orkanger 7300  
920 94 300  
sveinung@gjonnes-bygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr: 17, Bnr: 4                   |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Marianna Tørø                     |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                   |
| <b>Festenr:</b>              |                                   |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                   |
| <b>Tomt:</b>                 | 1165 m²                           |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                                   |
| <b>Adkomst:</b>              | Adkomst fra offentlig vei         |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig med privat stikkledning |
| <b>Avløp:</b>                | Septiktank                        |
| <b>Regulering:</b>           | Kommuneplan Skaun Kommune         |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                                   |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                   |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                   |
| <b>Byggeår:</b>              | 1970                              |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 22.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Forutsetninger:</b>            | - Boligen ble inspisert i dagslys.<br>- Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen.<br>- For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.<br>- Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Marianna Tørø                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Marianna Tørø                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter mms 2                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## OM TOMTEN:

Tomt ligger på et lite høydedrag

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig av trekonstruksjon med stående kledning. Grunnmur av betong/betongstein. Støpt plate i kjeller. Saltak med takstein på tak. Tre i etasjeskille.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Her er det gjort en del enkle løsninger og mangler en del ferdigstillelse.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfyllt spørreskjema fra takstmann
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjeller:

Gang m/trapp: Betonggulv. Panel/betong på vegger. Panel i himling

Gang: Laminat på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Vaskerom: Betong på gulv og vegger. Panel i himling

Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. Tak-ess i himling.

Kjellerstue: Furu tregulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Bod 8 m²: Betong på gulv og vegger. Malt panel i himling

Bod 13,7 m²: Betong på gulv og vegger. Panel i himling

1. Etasje.

VF: Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling.

Gang: Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling.

Trapperom: Plate på vegger. Tak-ess i himling.

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplate/panel på vegger. Tak-ess i himling.

Stue: Parkett på gulv. Malt plate/ panel på vegger. Tak-ess i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malt plate/ panel på vegger. Tak-ess i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv. Malt på vegger. Tak-ess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Tak-ess i himling.

2. Etasje

Gang / trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. MDF panel i himling.

Loftstue: Furu tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv. Baderomsplate/panel på vegger. Lakkert panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANHET:**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

**GULV:**

- Gulv er med normal/stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring flere steder på gulv

**VEGG/HIMLING:**

- Vegger og tak med normal /stor slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

**INNERDØRER**

- Innerdører er med normal /stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Noen innvendige dører trenger noe justeringer

**TRAPPER:**

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp er bratt og uten rekkverk

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Nytt påbygg i 1993 ( Ny loftetasje )

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Kjeller     | 81    |       |       |     | 57       | 24       |
| 1. Etasje   | 94    |       |       | 51  | 94       |          |
| 2. Etasje   | 77    |       |       | 15  | 77       |          |
| SUM BYGNING | 252   |       |       | 66  | 228      | 24       |
| SUM BRA     | 252   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:              | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|----------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Frittstående Garasje |       | 30    |       |     |          |          |
| SUM BYGNING          |       | 30    |       |     |          |          |
| SUM BRA              | 30    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, Bad, Kjellerstue og 2 boder

1 Etasje :

VF, Gang, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken og 2 soverom

2. Etasje:

Gang /Trapperom, Loftstue, Bad og 3 soverom

**BRA-e:**

Frittstående garasje

**MERKNADER OM AREAL:****LOFT**

På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet
- Rom på loft har større gulvareal

**TAKHØYDER**

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 2,1 – 2,2 meter
- Takhøyder i 1. etasje er 2,4 meter
- Takhøyder i 2. etasje er 1 m ved raft og 2,6 m ved horisontal himling.
- Takhøyder i 2. etasje loftstue er 1 m ved raft og 3,4 m i møne.

**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående dobbel garasje.

Garssje er ikke vurdert i denne rapport

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

28/04/2025

Sveinung Gjønnes

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

**Merknader:** - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur er fra byggeår.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

**Ingen** 1.2 Kypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

- Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

- Bolig ligger på et lite høydedrag.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fukskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende /N stående panel.

**Merknader:** - Normal aldersmessig slitasje.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass

**Merknader:** - Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet

- Noen vinduer skiftet i 2019 og betraktes som TG 1

- Vinduer trenger vedlikehold

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

#### 4. Tak

##### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert

**Merknader:** - Selve konstruksjonen kan ikke kontrolleres da den ikke er tilgjengelig på grunn av takstein på ytterside og panel på innsiden

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1993

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** - Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over

- Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er takstein utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.

- Det er ingen snøfangere.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

- Noe mose på tak

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.

- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer

- Pipe over tak har pipehatt, og sokkel av bly

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over tekingen.

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

10/21

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue og loftstue er utført av impregnerte materialer.

**Merknader:** - Det er opplyst om at verandaer er bygget i 2020

- På terrasse / veranda med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Det mangler rekkverk på deler av veranda i 1. etasje
- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av veranda, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei

**7. Våtrom****7.1 Bad Kjeller****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling.

**Merknader:** - Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate.

- Baderomsplater er silikonert ned mot gulv og er av dårlig utførelse og lite trolig tett

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

**Merknader:** - Sluk er under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring.

- Sluk er plassert i et forhøyet område og det er usikkert på høydeforskjell mellom terskel og sluk
- Det er ikke fuget mellom flis og dørterskel

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

**Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da vegger av utforede betongvegger
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Dette rom forutsetter bruk av dusjkabinett
- Det er ikke fuget mellom flis og terskel som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

## 7.2 Bad 1. Etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderomsplate/panel på vegger og tak-ess i himling.

**Merknader:** - Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Det er ikke etablert til luft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for best mulig luftutveksling i rom med avtrekk
- Her er det ikke etablert avtrekk fra bad

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

-Våtrom belegget med opprett.

**Merknader:** - Sluk er montert på et høyere nivå enn terskel

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Sluk er rustet
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har oppnådd normal levetid

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

**Merknader:** - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

- Sluk er rustet
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har oppnådd normal levetid
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet TG 3 på belegg/membran

## 7.3 Bad 2. Etasje

### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.  
 Det er vinduer/dører i våtsonen.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Panel i tak og panel/baderomsplate på vegger .

**Merknader:** - Vinduer med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.  
 - Fuktskader i utføring og vinduer i våt sone

### **TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flis på gulv

**Merknader:** - Gulv har helling inn mot dør  
 - Det er flere sprukne fliser  
 - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen hulrom under flis.  
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig

### **TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

**Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.  
 - Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.  
 - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er registrert TG 3 på gulv  
 - Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.  
 - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.

## **7.4 Vaskerom kjeller**

### **TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Panel i tak og betong i vegger .

**Merknader:** - Saltutslag på yttervegger i nedre kant  
 - Forutsetter at det er benyttet egnet maling på vegger

### **TG 2** 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

- Malt betong gulv

**Merknader:** - Malt betong gulv som trenger ny overflatebehandling til et våtrom

**Ingen** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- HTH Kjøkkeninnredning fra 1993 med profilert fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Avtrekk over komfyr er filter hengt opp med tape

- Benkeplate sveller i skjøt

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført.

**Merknader:** - Det er registrert saltutslag i nedre del av grunnmur på innside

- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.

- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.

- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.

#### **TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår

**Merknader:** - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.

Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

#### **TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

**Merknader:** - Kjeller har noen påforede vegger og oppforede gulv mot terreng og fuktmåling ble utført i luke for hovedkrane.

- Der var det tilkomst til bunnreim

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 14,7 %

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

### 10. VVS

#### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøplegg fra byggeåret

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stå

**Merknader:** - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destrutive tiltak for utbedring

- Wc på bad i sokkel står og "sildrer"

- Sluk på bad 1 etasje er stål klemring meret rustet og kan påregne å skiftes

- Stakeluker og lufting er ikke registrert.

#### **TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk men er innebygget

**Merknader:** - Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk men er innebygget og er ikke tilgjengelig uten demontering av plater

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

**Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.  
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft  
- Ingen avtrekk våtrom  
- Ikke etablert tilluft i terskel til bad i 1. etasje.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** - Bolieier opplyseer om at det er montert elbil-lader med egen kurs

- Det er ikke påvist om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd da den ikke er tilgjengelig
- El-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | - Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet                                                                                                                                                                                             |
|                                 | - Vinduer fra byggeår er nådd over halvparten av normal bygningstid                                                                                                                                                                      |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)                                                                                                                                                                                        |
|                                 | - Det er ingen snøfangere.                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.                                                                                                                                     |
|                                 | - Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivare tatt                                                                                       |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | - På terrasse / veranda med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.                                                                                                                           |
|                                 | - Det mangler rekkverk på deler av veranda i 1. etasje                                                                                                                                                                                   |
| 7.1.1                           | Bad Kjeller Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | - Baderomsplater er silikonert ned mot gulv og er av dårlig utførelse og lite trolig tett.                                                                                                                                               |
| 7.1.2                           | Bad Kjeller Overflate gulv                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - Sluk er under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring.                                                                                                                                                                     |
|                                 | - Sluk er plassert i et forhøyet område og det er usikkert på høydeforskjell mellom terskel og sluk                                                                                                                                      |
| 7.1.3                           | Bad Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                |
|                                 | - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.                                                                                                                                                  |
|                                 | - Det er ikke fuget mellom flis og terskel som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon                                                                                                                               |
| 7.2.1                           | Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | - Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.                                                                                                                                                |
| 7.2.2                           | Bad 1.Etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.                                                                                                                                  |
|                                 | - Sluk er rustet                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | - Normal levetid på belegg er 25 år                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | - Belegg har oppnådd normal levetid                                                                                                                                                                                                      |
| 7.3.1                           | Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                |
|                                 | - Vinduer med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.                                                                                                                                              |
|                                 | - Fuktmerker i utføring og vinduer i våt sone                                                                                                                                                                                            |
| 7.3.3                           | Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                              |
|                                 | - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.                                                                                                                                                  |
|                                 | - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid                                                                                                                                                                              |
| 7.4.1                           | Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                             |
|                                 | - Saltutslag på yttervegger i nedre kant                                                                                                                                                                                                 |
| 7.4.2                           | Vaskerom kjeller Overflate gulv                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | - Malt betong gulv som trenger ny overflatebehandling til et våtrom                                                                                                                                                                      |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | - Avtrekk over komfyr er filter hengt opp med tape                                                                                                                                                                                       |
|                                 | - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid                                                                                                                                                                              |
|                                 | - Benkeplate sveller i skjøt                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje                                                                                                                                                                                                   |
| 9.1.1                           | Kjeller Veggens og himlingens overflater                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | - Det er registrert saltutslag i nedre del av grunnmur på innside                                                                                                                                                                        |
|                                 | - Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.                                                                                                                                                      |
| 9.1.2                           | Kjeller Gulvets overflate                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.                                                          |
| 9.1.3                           | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft i oppholdsrom |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.                                                                                                                                                  |
|                                 | - Wc på bad i sokkel står og "sildrer"                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | - Sluk på bad 1 etasje er stål klemring meget rustet og kan påregne å skiftes                                                                                                                                                            |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                              |

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
- Ingen avtrekk våtrom

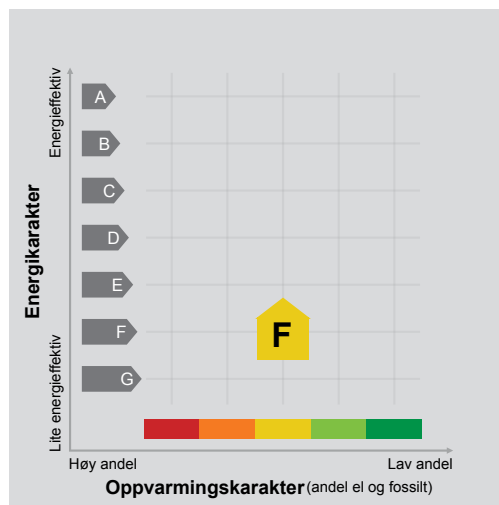
**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.2.3 | Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.</li> <li>- Sluk er rustet</li> <li>- Normal levetid på belegg er 25 år</li> <li>- Belegg har oppnådd normal levetid</li> <li>- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse</li> </ul> |
|       | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.3.2 | Bad 2. Etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gulv har helling inn mot dør</li> <li>- Det er flere sprukne fliser</li> <li>- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.</li> </ul>                                                                                    |
|       | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                                                                                                                                                                                                                                                  |

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Valsetvegen 184          |
| Postnummer        | 7350                     |
| Sted              | BUVIKA                   |
| Kommunenavn       | Skaun                    |
| Gårdsnummer       | 17                       |
| Bruksnummer       | 4                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 15872160                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-110950 |
| Dato              | 26.04.2025               |



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

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

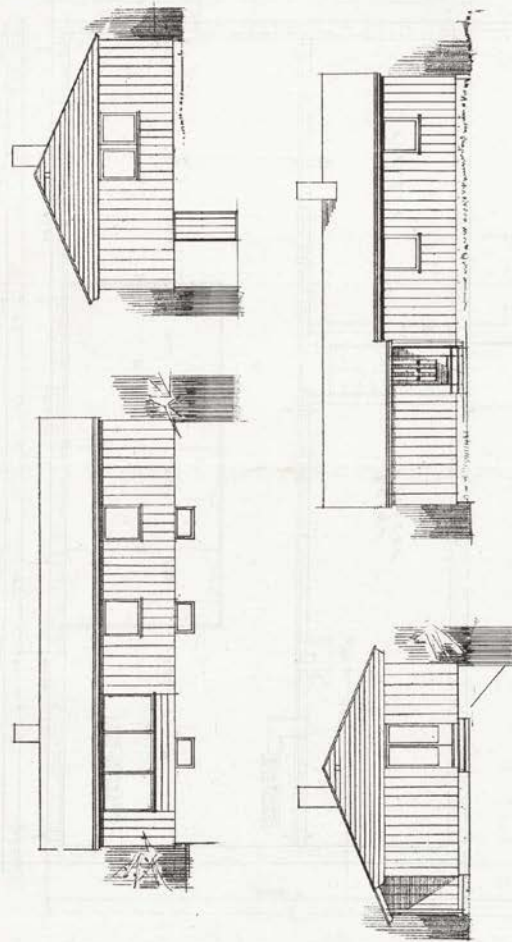
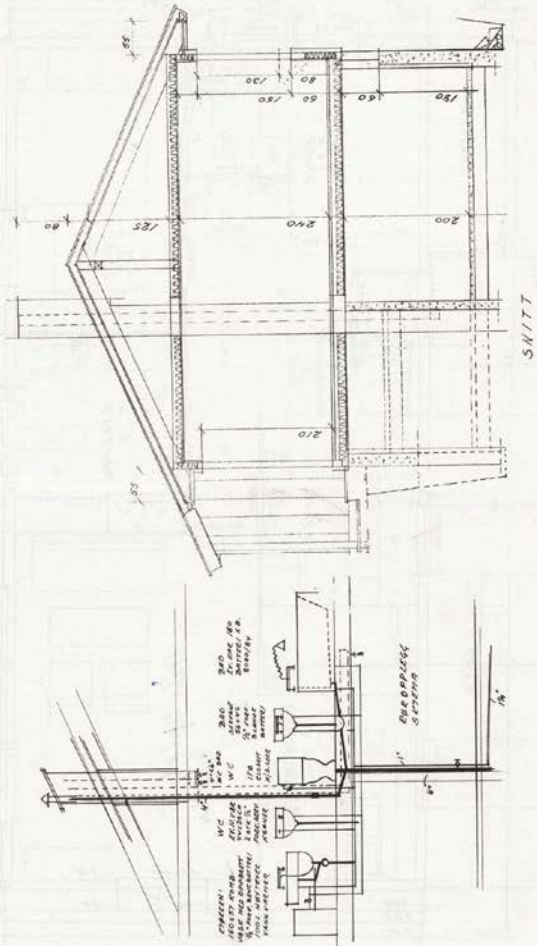
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

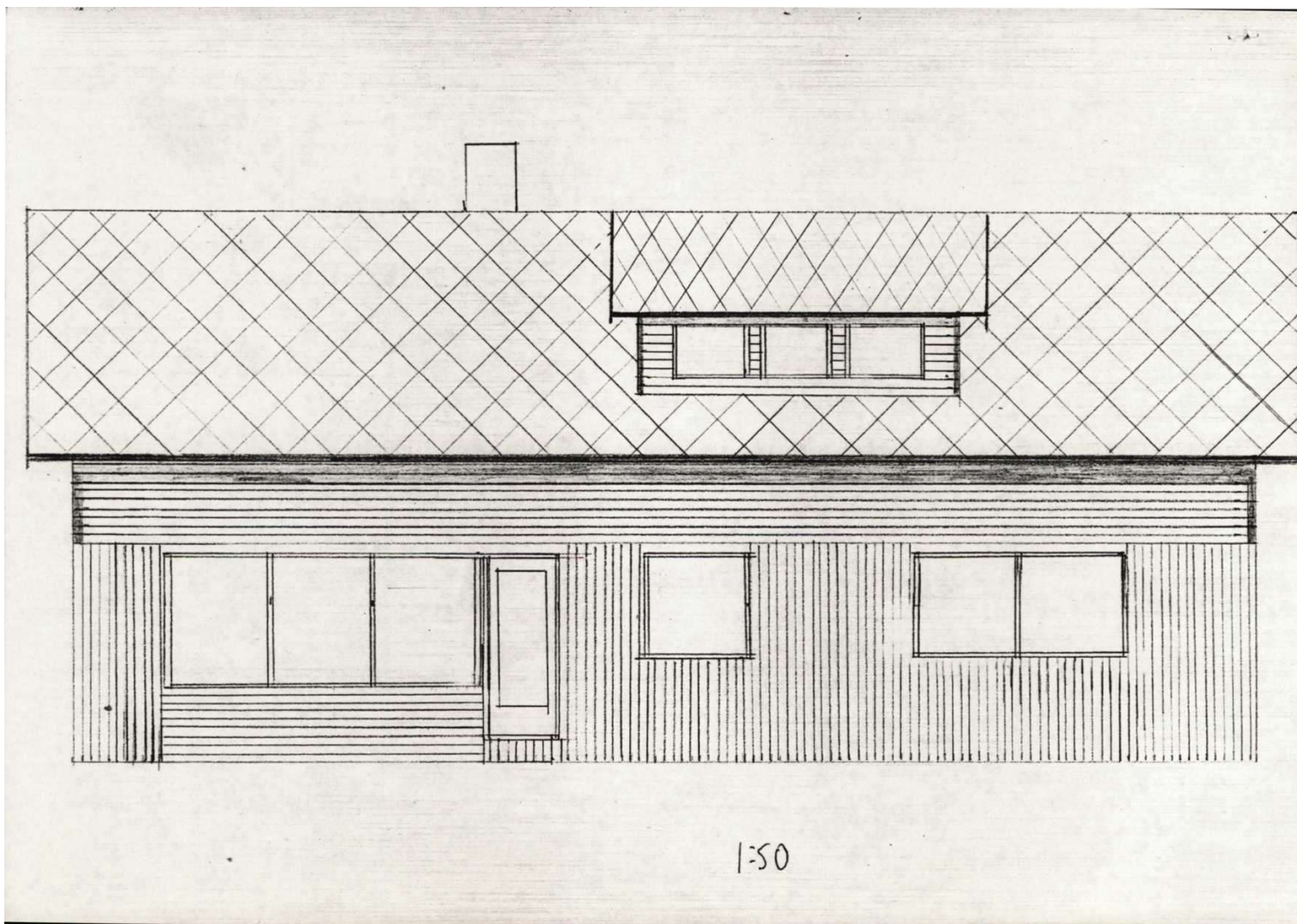
## Målt energibruk

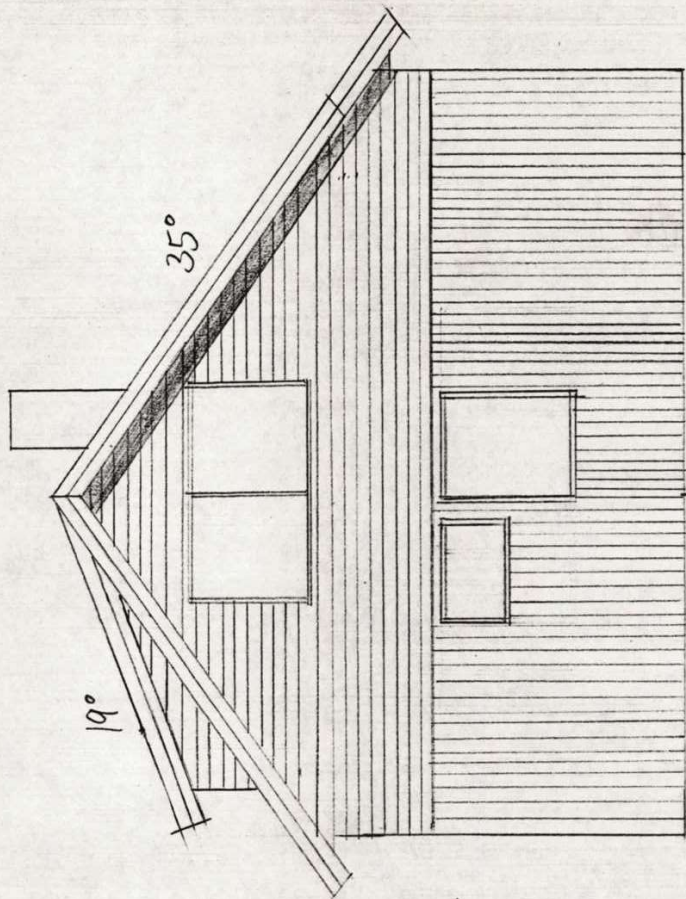
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



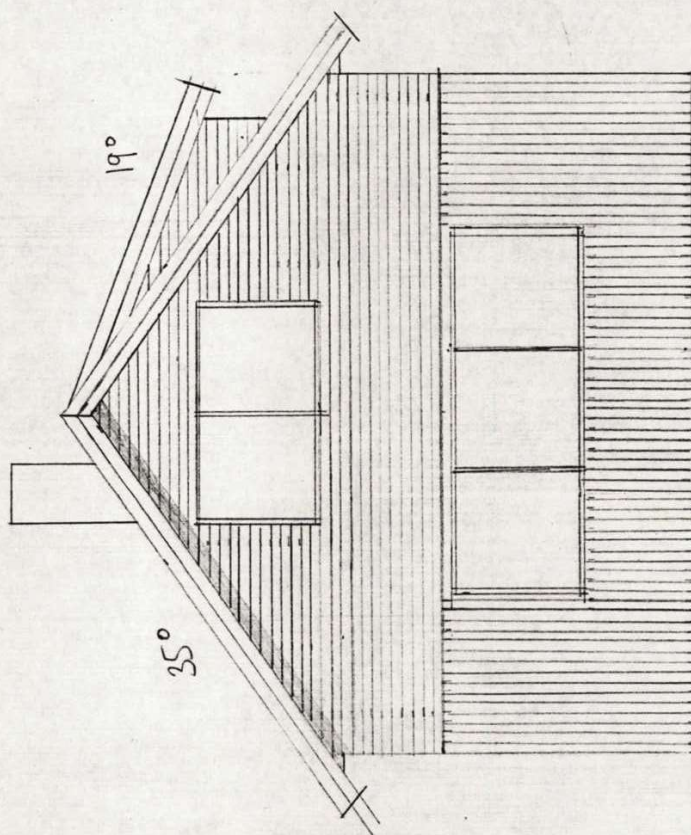
SKALIN BYGNINGSRÅD  
Godkjent med/Løst ansvarlig  
Sak nr. 25/83 Dato 24.4.84  
[Signature]



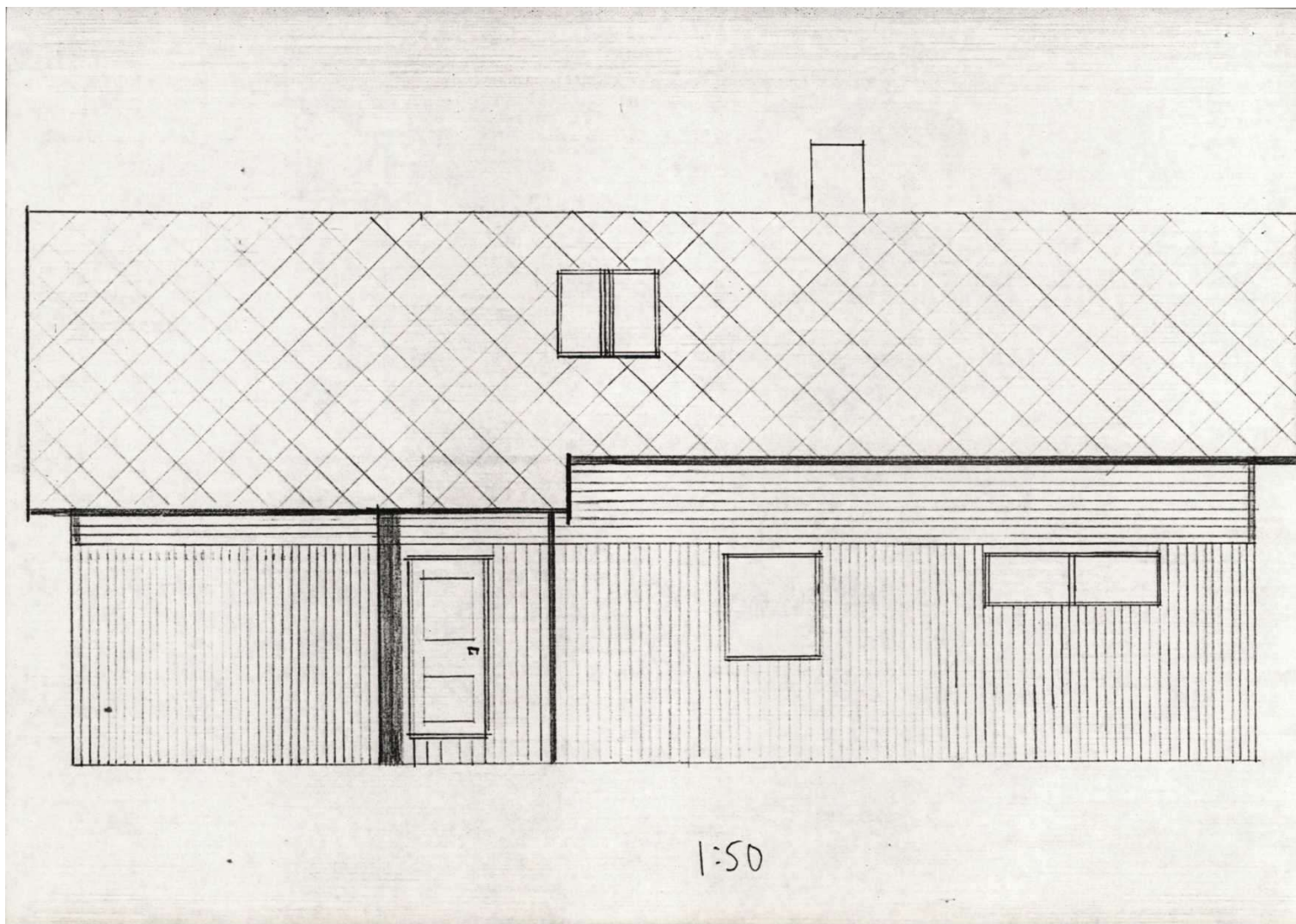




1:50



1:50



**FERDIGATTEST**  
(Bygningelovens § 93, nr. 1)

|                             |
|-----------------------------|
| Journ.nr.                   |
| Dato, avsluttende synsforr. |
| 15.12.70.                   |

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Arbetssted     | Eiendommen "Fjordgløtt" gnr. 17/4. |
| Arbeidets art  | Nybygg                             |
| Bygningens art | Enebolig                           |
| Byggherre      | Nils Ofstad, Buvika.               |
| Byggemelder    | _____ " _____                      |
| Ansvarshavende | Odd Keiserås, Buvika.              |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lønnessig tilv./n.  
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).

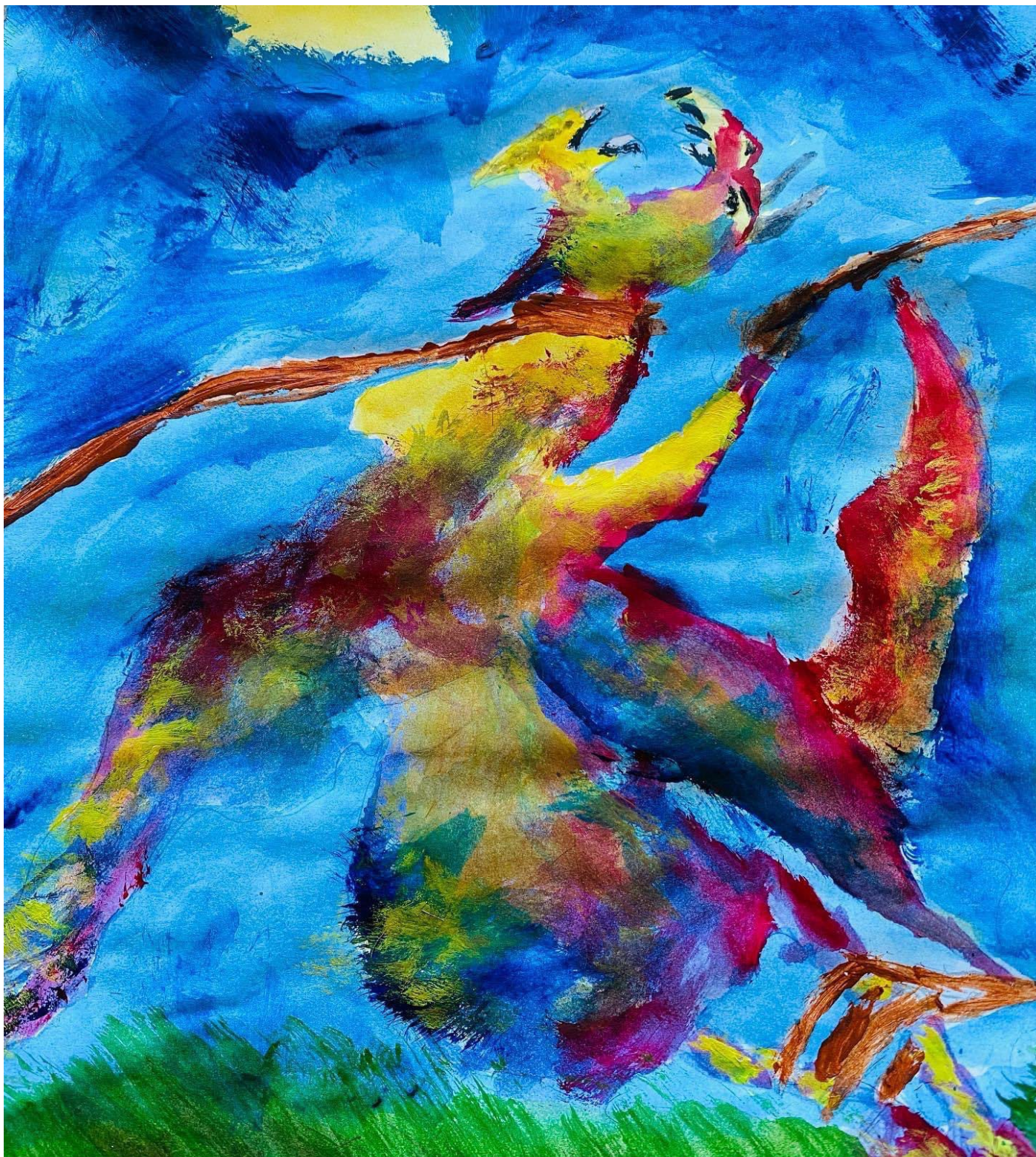
**Merknader :**

Igjenstående arbeider: Utvendig puss grunnmur over jordbandet og puss innvendig vegger i kjeller.

Bersa \_\_\_\_\_ den 17.12.70.  
\_\_\_\_\_ *Q. J.* \_\_\_\_\_  
kom. ing.



|                                                                                                                            |  |                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kartoplysninger</b><br>Kilde for basiskart<br>Dato for basiskart<br>Koordinatsystem<br>Høydgrundlag<br>Kartstilsættelse |  | Skaun kommune<br>21.04.2024<br>UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84<br>NZ2000<br>1:225000 (A0) |
|                                         |  | <b>Kommuneplanens arealdel</b><br><b>2024-2036</b><br><b>Med tilhørende bestemmelser</b>      |
|                                                                                                                            |  | <b>Arealplan-ID:</b><br>5629/2021-05<br><b>Kommunens</b><br><b>arkiv nr.: 231/336</b>         |
| <b>Saksbehandling etter plan- og bygningsloven</b>                                                                         |  | <b>Saksnr.</b> <b>Dato</b>                                                                    |
| Kommunestyret                                                                                                              |  | 23/2024   14.05.24                                                                            |
| Høring                                                                                                                     |  | 28/2024   28.06.24                                                                            |
| Plan- og miljøutvalg                                                                                                       |  | 28/2024   12.11.24                                                                            |
| Formannskap                                                                                                                |  | 73/2024   05.12.24                                                                            |
| Kommunestyrets vedtak                                                                                                      |  | 98/2024   17.12.24                                                                            |
| <b>Planen er utarbeidet av:</b> Skaun kommune og Multiconsult AS                                                           |  | <b>Dato:</b> 18.11.2024                                                                       |



# Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbestemmelser



# Innholdsfortegnelse

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

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

© Skaun kommune 2024

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

## Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1

## Generelle bestemmelser

### § 11-9

#### 1.1 Juridisk virkning av arealplanen

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

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

#### 1.2 Plankrav

##### § 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler**

**Jfr. § 17-2, § 11-9 nr. 2**

#### **1.3.1 Forventning om inngåelse av utbyggingsavtaler**

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

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

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

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

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

### **1.3.2 Boligutforming og boligosiale tiltak**

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

### **1.3.3 Hovedprinsipp om kostnadsfordeling**

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

### **1.3.4 Avtaleinnhold**

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

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

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

### **1.3.5 Forholdet til opparbeidelsesplikt og refusjonskrav**

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

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

## **1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur**

### **§ 11-9 nr. 3**

#### **1.4.1 Vann, avløp og overvann**

##### ***Vann og avløp***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Overvannshåndtering**

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

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

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

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

### **Blågrønn infrastruktur**

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

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

#### **1.4.2 Veg**

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

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

#### **1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi**

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

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

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

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

#### **1.4.4 Avfallshåndtering**

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

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

## **1.5 Krav til videre reguleringsarbeid**

### **§ 11-9 nr. 8**

#### **1.5.1 FNs bærekraftsmål**

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

#### **1.5.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

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

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

Utredningen skal avklare farenivå og eventuelle forbyggende tiltak.

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

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

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

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

#### **1.5.3 Klima og klimagassutslipp**

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

#### **1.5.4 Energiforsyning**

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

#### **1.5.5 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring**

##### **§ 11-9 nr. 7**

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

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

#### **1.5.6 Vann og vassdrag**

##### **§ 11-9 nr. 6**

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

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

#### **1.5.7 Barn og unges interesser**

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

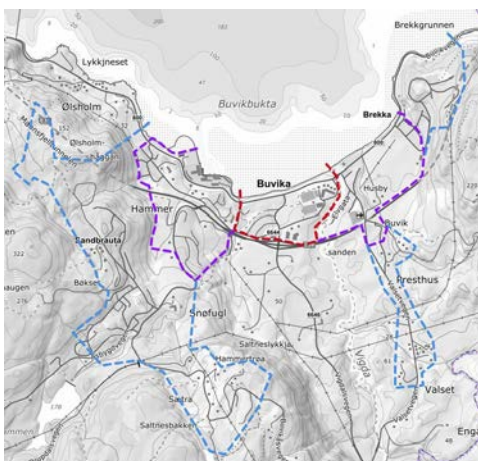
representant i plansaker, jfr. pbl § 5-1. Barn- og unges representant og Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn- og unges interesser.

### 1.5.8 Effektiv arealbruk

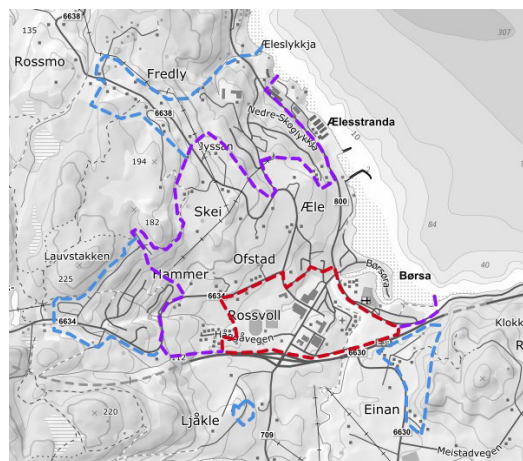
I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for Børsa og Buvika skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger per dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal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

Det skal minimum være en boligtetthet på

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



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 ivaretatt.

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

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

### **Næringsområde Viggja næringsområde**

#### *Plankrav*

Planen skal vurdere aktuelle tema som:

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

#### *Bebyggelse, anlegg og virksomhet*

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

### ***Buvikåsen/Snefugl***

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

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

## **1.7 Krav til bygninger og uterom**

### **§ 11-9 nr. 5**

#### **1.7.1 Byggegrenser**

##### ***Byggegrense mot veg***

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

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

Byggegrense mot kommunal veg er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til bolig, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller BYA på over 50 m<sup>2</sup>. Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for veg eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av vegen. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert vegkant eller gjerdelinje:

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

### ***Byggegrense mot jordbruksareal***

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

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

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

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

### ***Byggegrense langs vassdrag***

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

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

## **1.7.2 Funksjonskrav**

### ***Uteoppholdsareal***

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveger, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.

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

## **Universell utforming**

### **§ 11-9 nr. 5**

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

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

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

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

### *Retningslinje*

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

### **Lekeplasser**

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare. Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse for første boenhet gis. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m<sup>2</sup> til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50 m<sup>2</sup> til lekeplass og/eller andre friområder.

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

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

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

### **Parkering**

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

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

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

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

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

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

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

# 2

## Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 1 og § 11-10

### 2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

## Støy og stille områder

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

## 2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

- Utnyttelsesgraden settes til maks 35 prosent BYA for den enkelte tomt.
- Maks BRA for den enkelte tomt er 150 m<sup>2</sup>, inkludert anneks og garasje.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 dekar.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Bygninger skal legges naturlig i terrenget, og farger og materialvalg skal underordnes naturpreget.
- Inngjerding tillates mot beitedyr for begrenset del av fritidseiendommen ved inngangsparti. Utforming og vedlikehold av bebyggelse og gjerde skal sikre at beitedyr ikke kan komme til skade.

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

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

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

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

## 2.3 Kombinert formål

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Råstoffutvinning

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

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

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

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

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

Veiledende tekst:

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

## 2.5 Næringsbebyggelse

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

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

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

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut.

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

## 2.6 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8 Fritids- og turistformål

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

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

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

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

## 2.9 Grav- og urnelund

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

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

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

## 2.10 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

## 2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

| Nåværende | Framtidig |
|-----------|-----------|
|-----------|-----------|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 3

## **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 11-7 nr. 2 og § 11-10**

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

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

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

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

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

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

# 4

## Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 3 og § 11-10

### 4.1 Grønnstruktur

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

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

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

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

Nytt friluftsområde:

- Grønlandsskjæret

#### 4.1.1 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

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

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



# 5

## Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 11-7 nr. 5 og 11-11

### 5.1 LNF-a

LNF-a-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurderinger knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom og lignende er nærmere beskrevet i temakart. Veiledende størrelse på skogsbuer/hvilebuer er 15 m<sup>2</sup>.

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

## 5.2 LNF-b med spredt boligbebyggelse

### LNF-b med spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

1:

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

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

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

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

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder kapittel 5.1.

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

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

###### *Børse prestegård*

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

##### ***Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven***

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

###### *Furuvika næringspark*

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

#### **7.1.10 Infrastruktur**

##### **§ 11-8 bokstav b**

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

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

#### **7.1.11 Støy**

##### **§ 11-8 bokstav a**

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

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

## **7.2 Hensynssoner med retningslinjer**

### **§ 11-8 bokstav c**

#### **7.2.1 Kulturlandskap**

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

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

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

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

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

#### **7.2.2 Naturmiljø**

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

#### **7.2.3 Kulturmiljø**

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



**aktiv og attraktiv  
sammen**



## SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 17

Bnr: 4

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

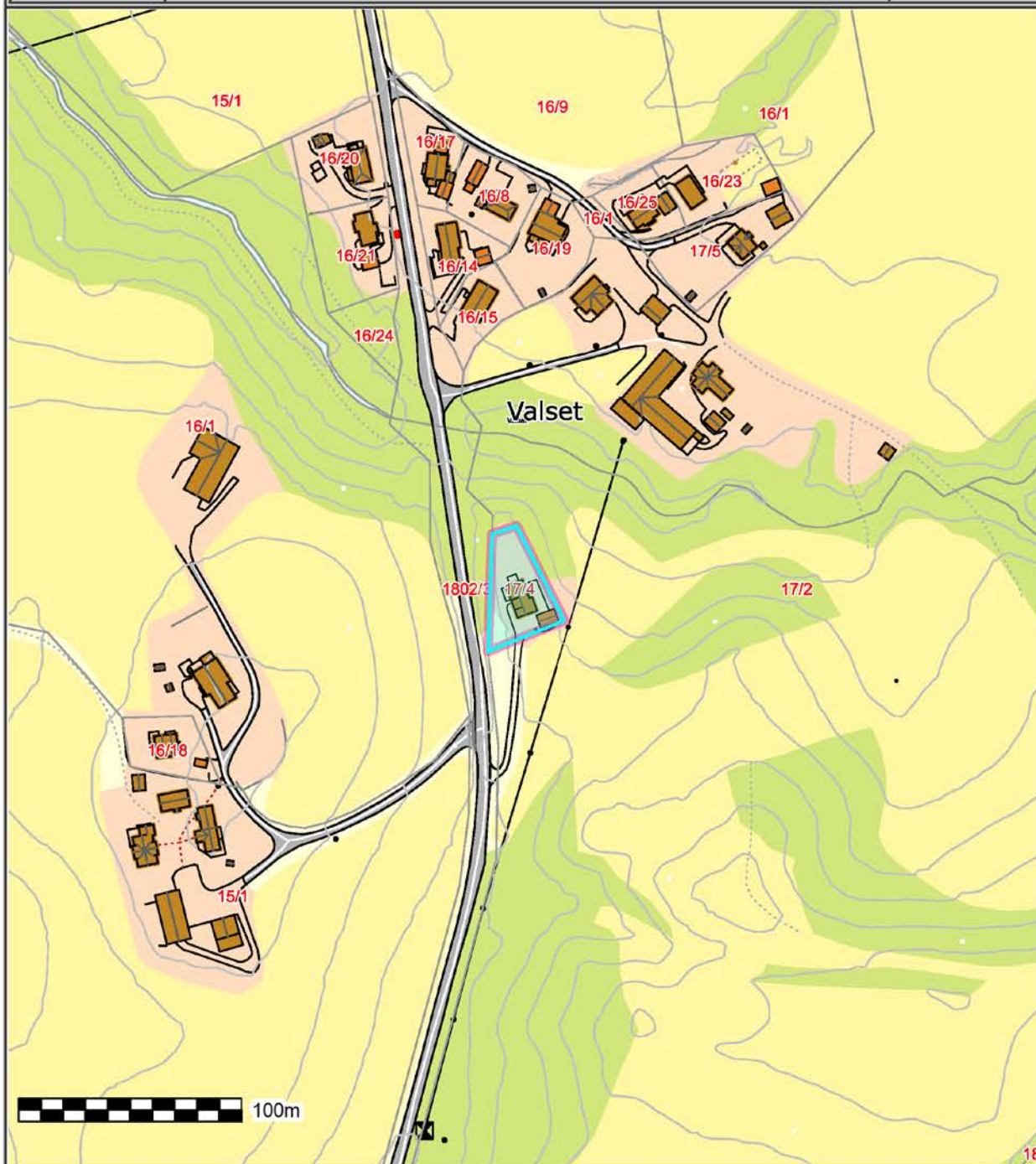
Adresse: Valsetvegen 184, 7350 BUVIKA

TØRØ MARIANNA, VALSETVEGEN 184, 7350 BUVIKA

**SKAUN  
KOMMUNE**

Dato: 5/5-2025 Sign:

Målestokk  
1:2500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# SKAUN KOMMUNE

## Kontor for plan og miljø

Vår saksbehandler:  
Yoshi Tsujimoto

Direkte innvalg:  
72 86 72 44

Dag Røttereng  
Valset  
7350 BUVIKA

Vår ref.: 1997/779  
Ark.: E.A. 17/4

Børsa, 28.07.97

### ANG. GODKJENNING AV AVLØPSANLEGG PÅ EIENDOMMEN "FJORDGLØTT", GNR. 17, BNR. 4.

Skaun kommune foretok befaringsundersøking under bygging av utslippsanlegg på overnevnte eiendom den 24.07.97 og fant alt i orden med utslippsanlegget selv om ny eier av eiendommen ikke har søkt om utslippstillatelse fordi kommunen har gitt pålegg om utbedring av utslippsanlegget til den tidligere eieren.

Skaun kommune godkjenner ikke utslippsanlegg som ikke har gyldig utslippstillatelse, men etter total vurdering av saken, gir vi dispensasjon og godkjenner utslippsanlegget.

Eiendommens navn: "Fjordgløtt", gnr. 17, bnr. 4.  
Eier: Dag Røttereng  
Tillatelsen gjelder: 1 boligenhet  
Ansvarshavende: Maskinentreprenør-Lars Opland, 7084 Melhus

#### Anleggsbeskrivelse:

3-kamret slamavskiller med totalt våtvolum på 4,0 m<sup>3</sup> og 25 m sandfiltergrøft (2 stk. x 12,5 m) med filtersand i klasse 2. Det er montert inspeksjonskum.

#### Vilkårene for godkjenning:

1. Hvis det senere skulle vise seg at anlegget ikke fungerer som det skal, kan bygningssjefen kreve anlegget fornyet eller utbedret, evt. skiftet ut til annen type renseanlegg.
2. Dersom offentlig eller privat fellesledning kommer i området, tilpliktes eiendommen å tilkople denne.

Børsa, den 25.07.97

*Yoshi Tsujimoto*  
Yoshi Tsujimoto  
Miljøvernrådgiver

Gjenpart: Lars Opland, 7084 Melhus og  
Ann Kristin Flisen, her.

|              |             |             |                 |              |               |                      |
|--------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|---------------|----------------------|
| Postadresse: | Telefon     | Telefax     | Organisasjonsnr | Postgiro     | Bankgironr.   | Postgirokonto skatt: |
| 7353 Børsa   | 72 86 72 00 | 72 86 72 01 | 939 865 942 MVA | 0801 5925508 | 4214.07.41528 | 0827 5816575         |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                              |                    |               |
|------------------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 17, Bruksnr 4        | <b>Kommune:</b>    | 5029 Skaun    |
| <b>Adresse:</b>        |                              | <b>Grunnkrets:</b> | 202 Onsøya    |
| Veiadresse:            | Valsetvegen 184, gatenr 2017 | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Buvik       |
|                        | 7350 Buvika                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 9060502 Buvik |
| Oppdatert:             | 29.12.2017                   |                    |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Fjordgløtt         | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 07.05.1969         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 165,6 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,02 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5029/17/4        | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2018 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 03.08.2016 | Berørt       | 5029/17/2        | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 05.04.2017 | Berørt       | 5029/17/4        | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5029/1802/3      | 0,0                 |
| Feilretting          | Forretning:    | 26.03.2010 | Berørt       | 5029/17/2        | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 26.03.2010 | Berørt       | 5029/17/4        | 0,0                 |
| Feilretting          | Forretning:    | 26.03.2010 | Berørt       | 5029/17/2        | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 26.03.2010 | Berørt       | 5029/17/4        | 0,0                 |
| Skylddeling          | Forretning:    | 07.05.1969 | Avgiver      | 5029/17/2        | -1 377,0            |
|                      | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5029/17/4        | 1 377,0             |

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

| Adresse         | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Valsetvegen 184 | Bolig | 222,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |  |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 222,0 | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 222,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 15872160    |               |       | Antall etasjer:   |  | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K93 |              |      | 93,0  |       | 93,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 98,0  |       | 98,0   |      |       |       |        |
| L01 |              |      | 31,0  |       | 31,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |  |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 39,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 39,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |  |   |
| Bygningsnr:     | 18158434                 |               |      | Antall etasjer:   |  | 1 |

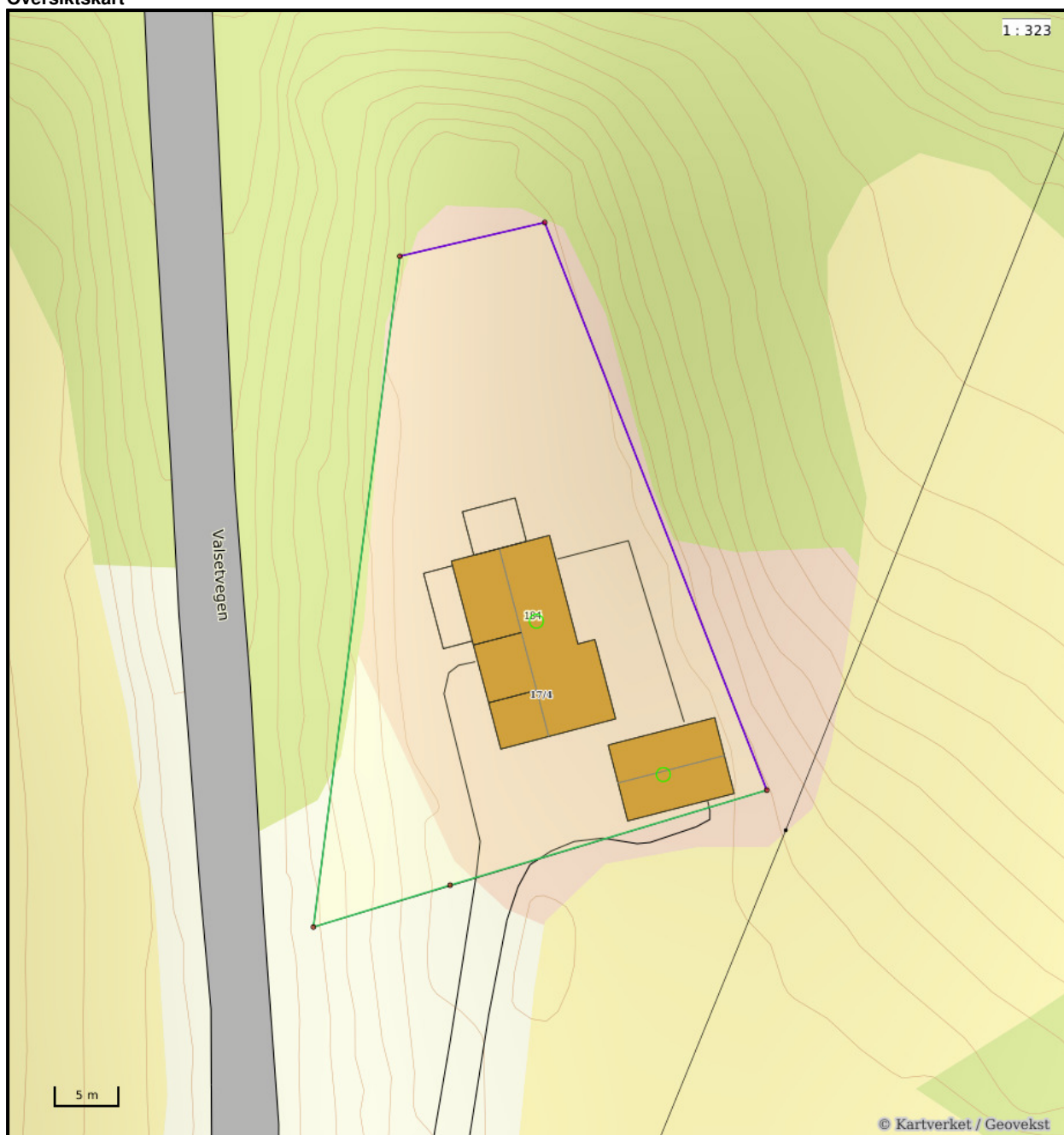
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 39,0  | 39,0   |      |       |       |        |

**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

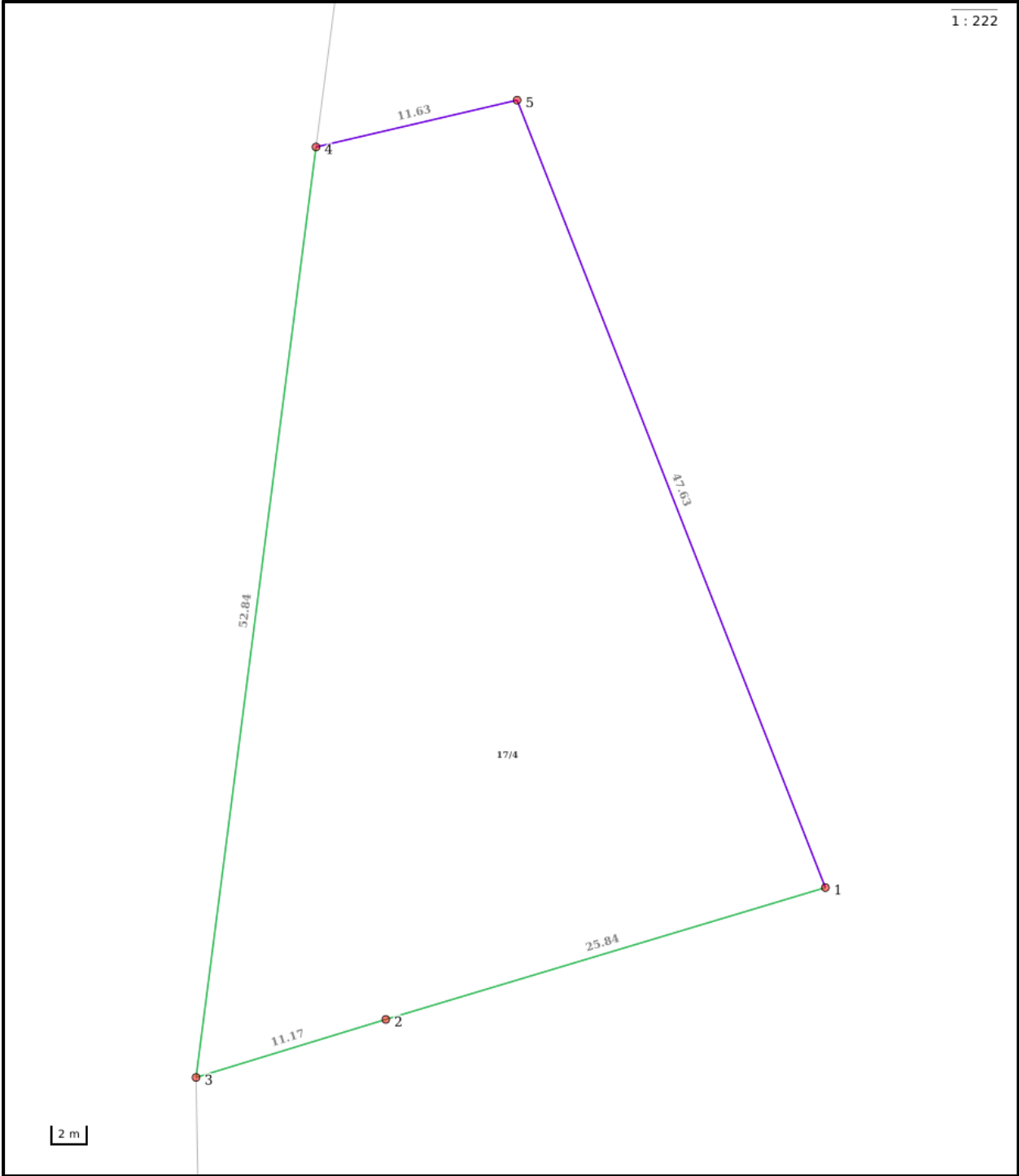
|            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktbeste         |

### Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 222



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> |

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 165,60m<sup>2</sup>

**Arealmerknad:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 7 019 351,54 | 559 988,16 | 25,84m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 7 019 341,83 | 559 964,21 | 11,17m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 7 019 337,58 | 559 953,88 | 52,84m              | Terrengmålt                               | 14          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 7 019 390,39 | 559 955,71 | 11,63m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 7 019 394,08 | 559 966,74 | 47,63m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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](http://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](mailto: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:** Valsetvegen 184  
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