



aktiv.

Marithaugen 6, 7350 BUVIKA

**Moderne halvpart av
tomannsbolig fra 2013 med stor
terrasse og nydelig utsikt |
Parkering | Barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 140 000,-
Omkostn.: Kr 54 850,-
Total ink omk.: Kr 2 194 850,-
Selger: Birger Ove Myren

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 93/93 kvm
Tomtstr.: 1001 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 190
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710250054

Velkommen til Marithaugen 6!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Marithaugen 6 - en moderne og stilren halvpart av tomannsbolig, fint beliggende i første etasje med god planløsning og moderne standard. Her bor du i barnevennlig blindvei med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. I bakkant er det stort grøntområde, og det er umiddelbart til skog og mark med fine turløyper for store og små. Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen, like ved inngangen til boligen.

Verdt å merke seg:

- Horisontaldelt tomannsbolig fra 2013
- Parkering på gårdsplass
- Oppvarming via bl.a. varmepumpe og panelovner
- Tre luftige soverom
- Egen lagringsbod på ca. 4 kvm
- Rolig og barnevennlig område
- Ca. 5 min til Buvik sentrum med de fleste servicetilbud
- Ca. 23 min til Trondheim sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	37
Plantegning	42
Tilstandsrapport	43
Energiattest	62
Byggetegninger	63
Ferdigattest	67
Vegstatuskart	69
Matrikkelkart	70
Situasjonskart	79
Reguleringskart	80
KPA 2024 - 2036	81
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 93 m² -Entré, gang, 3 soverom, kjøkken, bad og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1001 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig og luftig felles tomt eiet av seksjonseierne. Internveier av er opparbeidet med singel i tillegg til en stor parkeringsplass med rikelig av oppstillingsplasser. Det gjøres oppmerksom på at arealet kan avvike.

Beliggenhet

Marithaugen 4 har en super beliggenhet oppe i høyden, som gir vidstrakt utsikt og skjermede boforhold. Fra boligen har du fantastisk utsikt over Buvikbukta, Gaulosen og idylliske jordbrukslandskap utover mot bygda. Så godt som hele boligen er privat og skjermet, og det er mye sol fra tidlig på morgenen til seint på ettermiddagen på eiendommen.

Eiendommen er beliggende på Ilhaugen i Buvika, som forøvrig er bygdas største boligområde. Ilhaugen er landlig og barnevennlig, og fra eiendommen er det kort vei til Buvik skole. Omkring 300 meter unna boligen har du bussholdeplass med skolebussordning til Buvik skole og Skaun ungdomsskole som ligger i Børsa. Det er også gangavstand til Ilhaugen barnehage som ligger ca. 600 meter unna boligen.

Fra Marithaugen 4 er det ca. 3 km til sentrum av Buvika. I sentrum finner du blant annet Coop Extra og Kiwi, samt bensinstasjon, frisør, interiørbutikk, restauranter, treningssenter m.m. Det er også kort kjørevei til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min med bil til Melhus, ca. 17 min til City

Syd på Tiller, ca. 16 min til kjøpesenteret Amfi på Orkanger og ca. 23 min til Trondheim sentrum.

Boligen ligger også i umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder. Like i bakkant av boligen har du flere flotte turstier. Nydammen som er et svært populært turmål på Ilhaugen for bading og fiske ligger også en kort gangs unna boligen (ca. 10 minutter).

Adkomst

Følg E39 mot Buvika og sving til høyre etter avkjøringsrampen. Ta så tredje avkjørsel i rundkjøringen retning Ilhaugen. Følg veien i ca. 2 km og ta deretter av til høyre inn Trøvegen ved Snefugl Gård. Følg så Trøvegen i ca. 500 meter og ta tredje grusvei opp til venstre mot Brautabakken og Marithaugen, ta deretter første vei til venstre litt opp i bakken. Marithaugen 6 vil så ligge på din høyre hånd.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt i regi av Aktiv Eiendomsmegling.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Buvikkrysset E39 som ligger ca. 3 km fra boligen. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 langs gammelvegen har hyppige avganger til og fra Trondheim. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

Kort oppsummering med avstander fra boligen:

- Ilhaugen barnehage ca. 600 meter.
- Tur- og rekreasjonsområder ca. 100 meter.
- Buvikmarka og skihytta ca. 2,5 km.
- Dagligvarebutikk ca. 3 km.
- Bensinstasjon ca. 3 km.
- Legekontor og apotek ca. 8 km.
- Treningssenter ca. 3 km.
- Kafé og restaurant ca. 3 km.
- Buvik skole. ca. 3,5 km.
- Skaun ungdomsskole ca. 8 km.
- Idrettshall, ballbinge og fotballbaner ca. 3,5 km.
- Offentlig kommunikasjon retning Trondheim og Orkanger ca. 3 km.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i thermomur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag/ støpt dekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ca 2017

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vært problemer med løse masser fra bergveggen bak huset, men dette er blitt sikret med netting og behandlet med spesial isolasjon så det har ikke vært noe problem etter dette ble utført!

Innhold

Tomannsboligen stod ferdig i 2013 og fremstår moderne med smakfulle farge- og materialvalg. Det er gjennomgående med lyse veggflater, klassisk eikeparkett og gode vindusflater som gir fint lysinnslipp og åpner opp mot nydelig utsikt over Buvika.

Planløsningen er super, med arealeffektiv rominndeling og praktiske lagringsmuligheter i medfølgende garderober og bodrom.

ENTRÉ

Boligen har adkomst via et overbygget inngangsparti med tilknytning til bodrom. I entreen er det mørke gulvfliser og lysmalte panelvegger, samt knaggrekke for oppheng av yttertøy. Videre adkomst til gang med plass til oppbevaringsmøbler.

STUE

Stuen er innbydende og moderne, og ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har god møbleringsfrihet og plass til sofa og spisebord. Store vindusflater i to himmelretninger gir godt lysinnslipp. Utgang til terrasse med utsikt og plass til sittegruppe.

KJØKKEN

Kjøkkenet har mørke fronter og er utformet i vinkel med god benkeplass og oppbevaringsløsninger. Det er montert dobbel servant og laminatplater med flisimitasjon over benk. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, stekeovn, platetopp og kombiskap. Store vindusflater gir godt lysinnslipp.

BAD/WC/VASKEROM

Badet har lyse vegger og mørke gulvfliser. Det er gulvvarme, dusjhjørne med innfellbare

glassdører, toalett og helstøpt servant med skuffeseksjon og høyskap. Over servant er det speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har tre soverom med lysmalte vegger, parkettgulv og panelovner. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, samt tilgang til bodrom med adkomst også fra inngangspartiet. I tillegg er det utvendig bod for lagring.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Utvendig fuksikring mangler overfallslist. Fallforhold bort fra bygget på baksiden av boligen er begrenset. Forholdet vil likevel ikke ha større betydning da terrenget ligger til under støpt plate så langt dette kan sees.

Anbefalt tiltak: Overfallslist anbefales for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen. Justering av terrenget på baksiden av boligen anbefales på generelt grunnlag.

YTTERVEGGER

Det anmerkes noe skader på trekledningen, samt fuktskader ved utebod. Videre er det stedvis riss/sprekker på fasadeplater som er relativt godt synlig. Utover dette fremstår kledningen med normale slitasjer uten skader med kun behov for normalt vedlikehold. Anbefalt tiltak: Utbedringer av påviste skader må påregnes.

VÅTROM: BAD – OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Videre mangler det sementfuge på deler av flislagte kasse ved wc. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen, men tiltak kan ikke utelukkes etterhvert.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

Byggets grunnmur er en thermomur. Vegger på bod og utvendig på baksiden er ikke tildekket. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av brannhemmende plater, murpuss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Anbefalt tiltak: Tiltak bør vurderes.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Oppstillingsplasser på felles eiet gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

AREAL

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

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

fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres oppmerksom på at boden som ligger på utsiden av gjerdet på terrassen til boligen i sokkeletasjen skal kun brukes av seksjon 2 i andre etasje.

Sameiet består av 2 seksjoner. Sameiet har ikke egne husordensregler, budsjett, regnskap og årsberetning. Seksjonene har p.t. ingen fellesutgifter, men det anbefales å etablere felles bygningsforsikring.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via varmepumpe som står plassert i stuen, øvrig oppvarming via panelovner.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 140 000

Kommunale avgifter

Kr 17 092

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 17 092. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 3 382 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år.

- Vann abonnement bolig: kr 2 309
- Vann variabel del stipulert: kr 1 720
- Vann abonnement bolig: kr 2 125
- Vann variabel del stipulert: kr 1 582
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 714
- Kloakk variabel del stipulert: kr 2 159
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 497
- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 986
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 3 382

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon på 7 231,- per år, fordelt på fire terminer.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 382

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 518 297

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 073 189

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg kommer veiavgift til det private veilaget i Marithaugen.

Velforening

Ikke pliktig medlemskap i noen velforening. Det er etablert en privat veiforening knyttet til felles vei opp til eiendommen, hvor det betales et månedlig gebyr på kr 250,- per seksjon.

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 4, bruksnummer 190, seksjonsnummer 1 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:

30.12.2013 - Dokumentnr: 1125448 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/240

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.10.2013. Boligen er bygget og godkjent som en enebolig med leilighet i sokkel. Eiendommen er så seksjonert og sokkeletasjen er blitt seksjon 1.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2013.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

Vei: Privat vei, med privat veilag.

Det er etablert en privat veiforening knyttet til felles vei opp til eiendommen. Kjøper må påregne kostnader for drift og vedlikehold av den private veien opp til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig iht. reguleringsplan for "Del av Hammer Søndre". Området omfattes også 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.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommen er ubebygd og er regulert til boligformål. Det må derfor påregnes at eiendommen vil bli bebygd. Dette gjelder gnr. 4 og bnr. 180.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

2 140 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 500 (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))

54 850 (Omkostninger totalt)

70 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 194 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 210 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 213 550 (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 54 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-

oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 375,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.07.2025

































Vedlegg

Nabolagsprofil

Marithaugen 6 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trøveien Linje 515	8 min 0.6 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	16 min 13.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 27.5 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	11 min 9.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 12.9 km

«Nærhet til skog og mark. Passe avstand til by.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

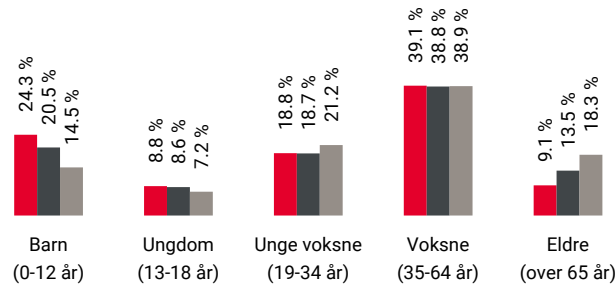
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøfugl/Ilhaugen	1 302	478
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	5 min 2.4 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 2.4 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 9.5 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



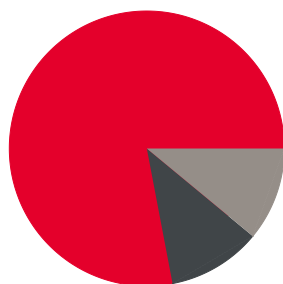
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Ilhaugen- Myrabanen	11 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Buvik stadion	6 min	
	Ballspill, fotball	3.2 km	
	Max-gym Buvika	6 min	
	Fitnesspoint Børse	11 min	

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

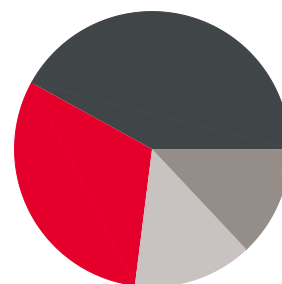
16 min



Boots apotek Buvika

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



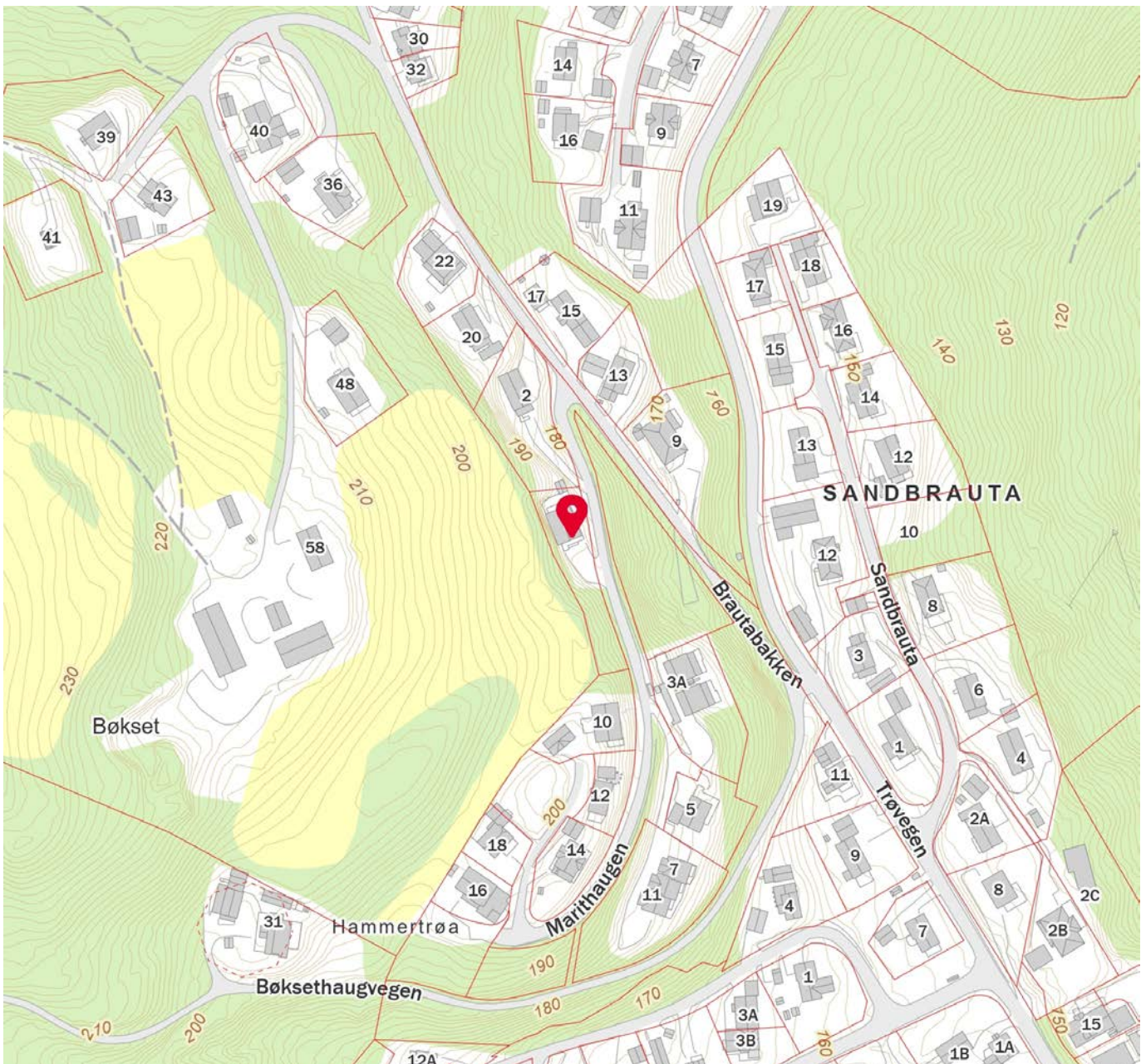
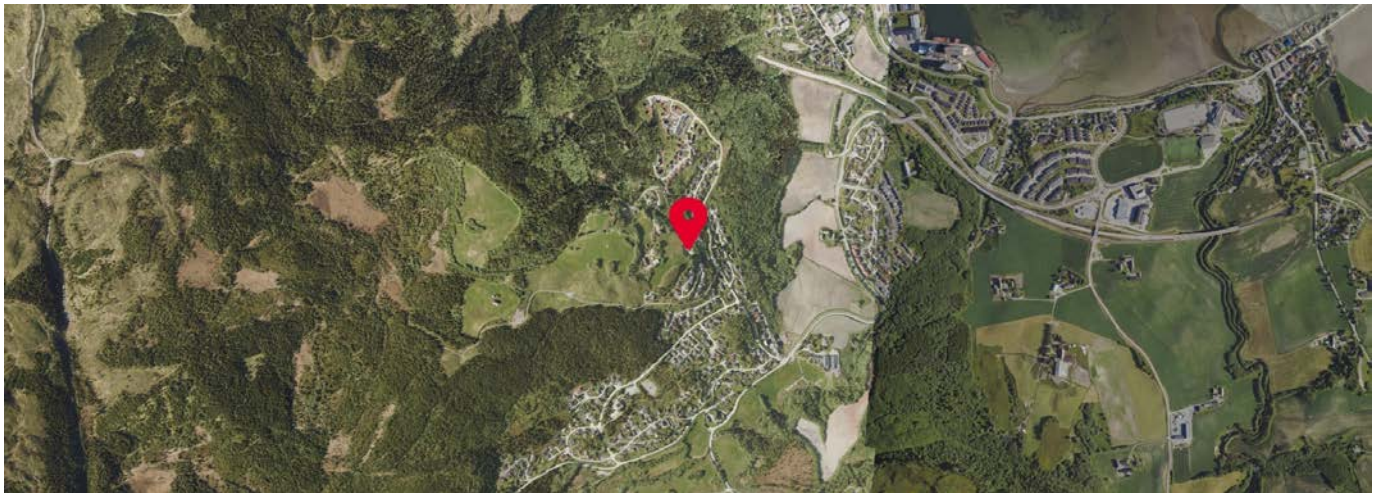
0%

43%

■ Snøfugl/Ilhaugen
■ Buvika/Ilhaugen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250054	

Selger 1 navn
Birger Ove Myren

Gateadresse	
Marithaugen 6	

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: 1710250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1710250054

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

Det har tidligere vært problemer med løse masser fra bergveggen bak huset, men dette er blitt sikret med netting og behandlet med spesial isolasjon så det har ikke vært noe problem etter dette ble utført!

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250054

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Myren	5afbc4efef677f73ed0f81d e91c8434f2d81dc19	26.06.2025 10:42:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250054

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

Marithaugen 6

1. Etasje



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

Marithaugen 6 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2013

BRA: 93 m²

BRA-i: 93 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

18

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32980>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Thermomur

Oppsummering

Byggets grunnmur er en thermomur. Vegger på bod og utvendig på baksiden er ikke tildekket. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av brannhemmende plater, murpuss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

Anbefalte tiltak

Tiltak bør vurderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Utvendig fuktsikring mangler overfallslist. Fallforhold bort fra bygget på baksiden av boligen er begrenset. Forholdet vil likevel ikke ha stor betydning da terrenget ligger til under støpt plate så langt dette kan sees,

Anbefalte tiltak

Overfallslist anbefales for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen. Justering av terrenget på baksiden av boligen anbefales på generelt grunnlag.

Yttervegger

Oppsummering

Det anmerkes noe skader på trekledningen, samt fuktskader ved utebod. Videre er det stedvis riss/sprekker på fasadeplater som er relativt godt synlig. Utover dette fremstår kledningen med normale slitasjer uten skader med kun behov for normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av påviste skader må påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfullt heft mot underlag). Videre mangler det sementfuge på deler av flislagte kasse ved wc. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringdagen, men tiltak kan ikke utelukkes etterhvert.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TGIU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjon er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
29.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Birger Ove Myren**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Marithaugen 6, 7350 Buvika**

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	4	Bruksnr:	190	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2013						
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i thermomur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag/ støpt dekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	93	93	0	0	0
Totalt m²	93	93	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	93	88	5	Entre, gang, 3 soverom, kjøkken, bad,	Bod.
Totalt m²	93	88	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Utvendig fuksikring mangler overfallslist. Fallforhold bort fra bygget på baksiden av boligen er begrenset. Forholdet vil likevel ikke ha større betydning da terrenget ligger til under støpt plate så langt dette kan sees,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overfallslist anbefales for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen. Justering av terrenget på baksiden av boligen anbefales på generelt grunnlag.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Grunnmuren er en thermomur oppbygd av formstøpt polystyren (isopor) som fungerer som et forskalingssystem, fylt med betong. Resultatet blir en ferdig isolert grunnmur. Forutsatt overdekning med puss utvendig og puss ev. gips innvendig er dette en god løsning.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll, men ingen vesentlige skader blir registrert.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

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

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på et terrassebord som må skiftes og at markterasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Fasadeplater, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det anmerkes noe skader på trekledningen, samt fuktskader ved utebod. Videre er det stedvis riss/sprekker på fasadeplater som er relativt godt synlig. Utover dette fremstår kledningen med normale slitasjer uten skader med kun behov for normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av påviste skader må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Takkonstruksjon er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-I

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Takkonstruksjon er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

6.11 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takteking

TG-IU

Taktekking er ikke undersøkt da adkomst er via en annen seksjon.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
------	---------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Det gjøres likevel oppmerksom på at det mangler fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskin og mindre fuktskader blir registrert. Anbefales etablert før større skader oppstår.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på bad og fungerte som tiltenkt.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker ligger i skapet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2016 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

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

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

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.20 Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med aggregat fra 2012 plassert på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Utover dette er det ingen mulighet for utlufting på oppholdsrom, kun åpning av vinduer(TG 2).

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Videre mangler det sementfuge på deler av flislagte kasse ved wc. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen, men tiltak kan ikke utelukkes etterhvert.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

TG-2

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

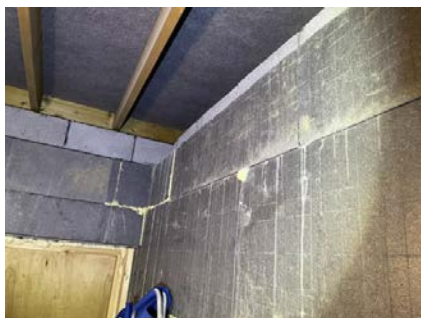
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Thermomur



Beskrivelse

Grunnmuren er en thermomur oppbygd av formstøpt polystyren (isopor) som fungerer som et forskalingssystem, fylt med betong. Resultatet blir en ferdig isolert grunnmur. Forutsatt overdekning med puss utvendig og puss eventuelt gips innvendig er dette en god løsning.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Byggets grunnmur er en thermomur. Vegger på bod og utvendig på baksiden er ikke tildekket. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av brannhemmende plater, murpuss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak bør vurderes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

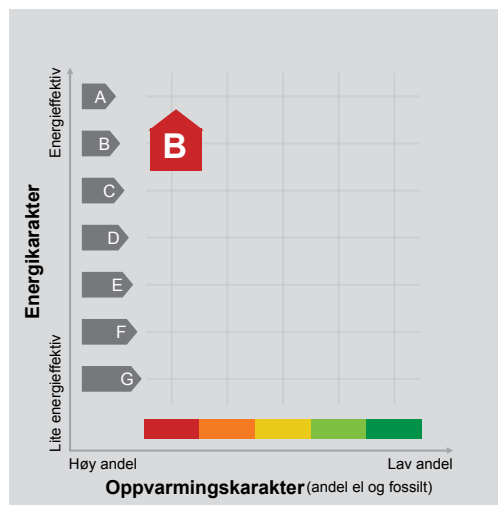
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Marithaugen 6
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300329122
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141068
Dato	27.06.2025



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

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

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

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

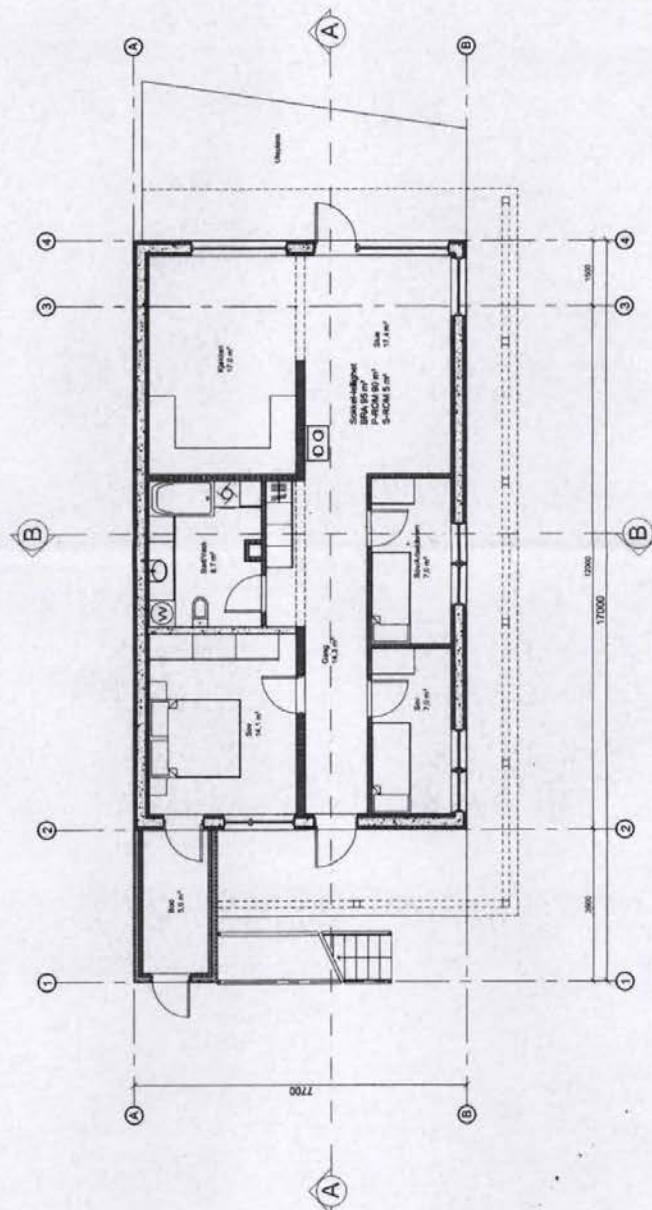
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

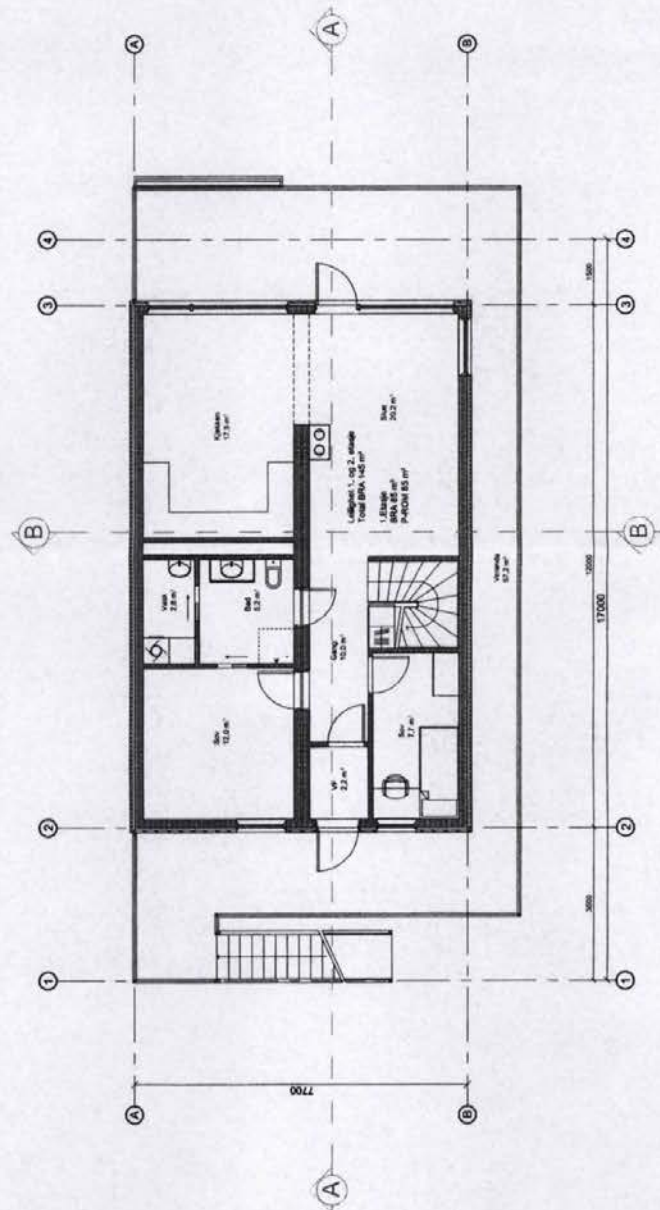


E-2



Marithaugen 4		Per	VN
Enebolig med sokkelleighet		J.D.	J.D.
G.nr. 4 B.nr. 190 Skauv Kommunale		20/09/2013	
As built - tegninger		1:100	A3
Plan Sokkel			BM
ARKITEKTFORET			
panark AS			
Vindens Storms gt. 1			
7012 Trondheim			
101			-

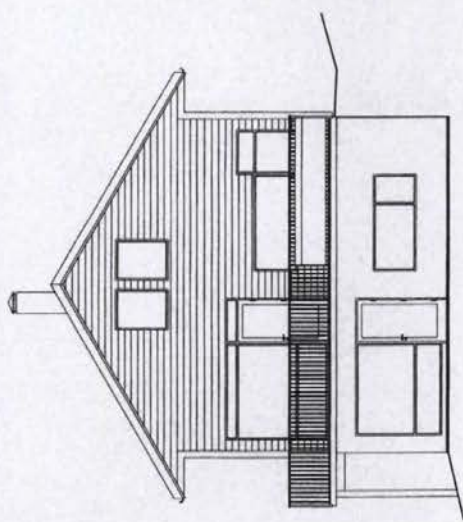
E-3



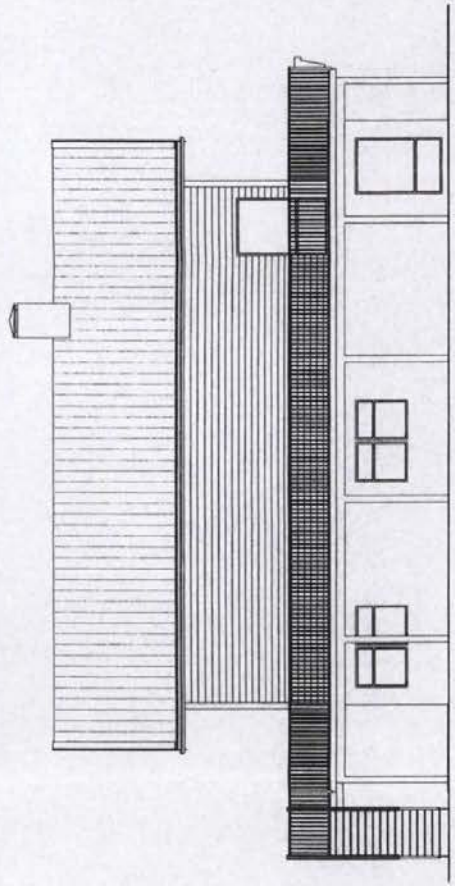
Marithaugen 4 Enebolig med sokkelleilighet Gar. 4 Bnr. 190 Skauen Kommune	Ark.	J.D.	VN
	Drøyt	J.D.	J.D.
	20/09/2013	1:100	A3
Ad built - tegninger	BM		
Plan 1. Etasje	102		
panark as	-		

ARKITEKTFORET PANARK AS

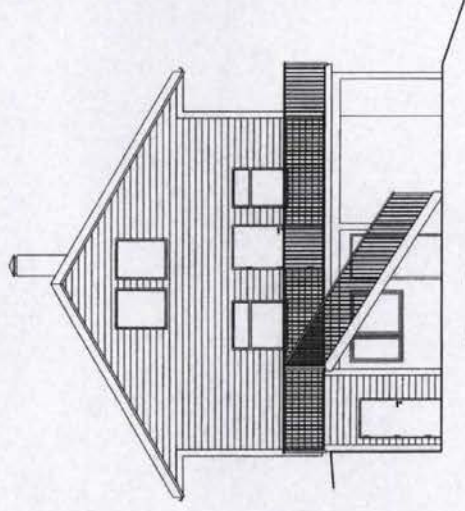
E-5



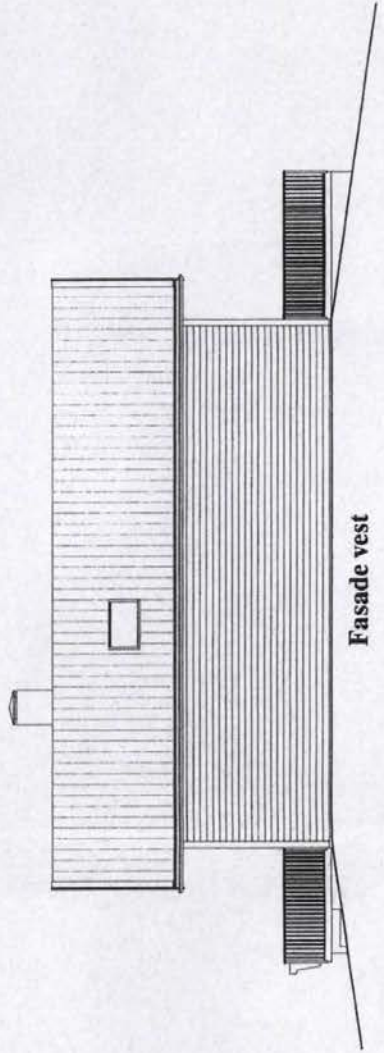
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør

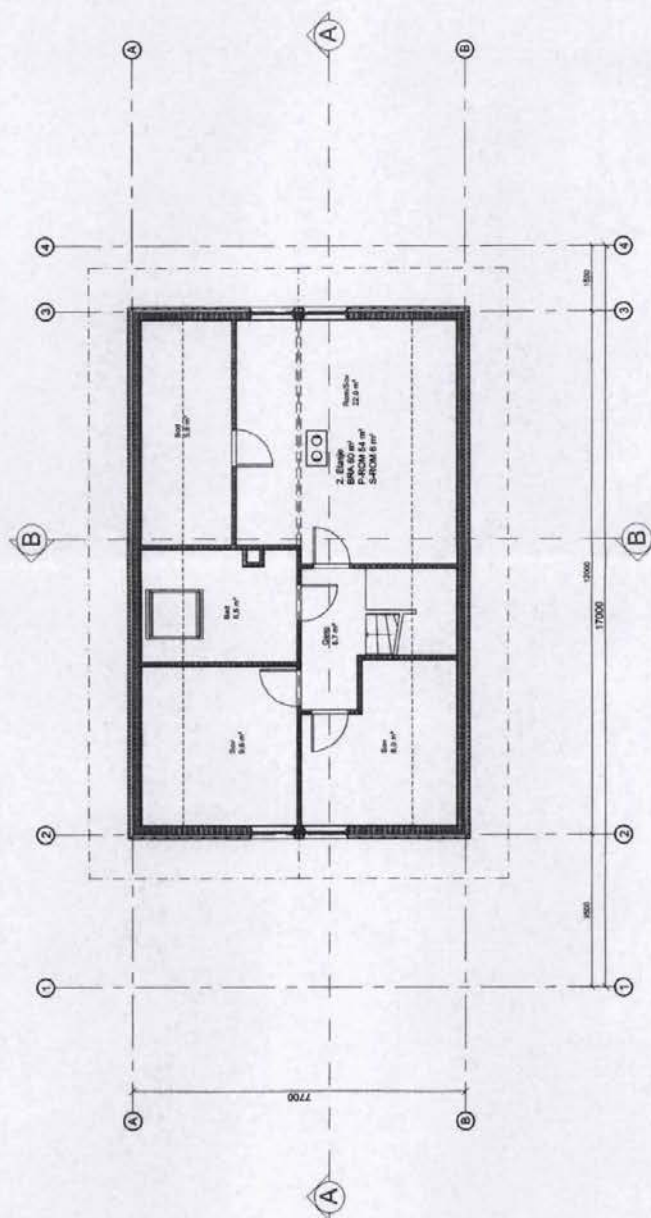


Fasade vest

Marithaugen 4 Enebolig med sokkelleiighet Gnr. 4 Bnr. 190 Skua Kommune As heilt - regninger	Prosjekt	J.D.	VN
	Dato	J.D.	J.D.
	20/09/2013		
	1:100	A3	
Fasader ARKITEKTONTORET panark AS			BM
		301	-
Vegelin Storms gt. 1 1. etg. 73 52 29 84 7012 Trondheim tlf. 73 55 02 34			

ARKITEKTONTORET PANARK AS

E-4



Marithaugen 4 Enebolig med sokkellighet Gar 4 Bnf 100 Skau Kommune At bylt - tegninger	Prosjekt	J.D.	Rev.	VN
	Dato	J.D.	Dato	J.D.
		20/09/2013		A3
		1:100		BM
Plan 2. Etasje				
ARKITEKTØKTORET panark as				
Vegveien 100, 100 Skau Kommune 7012 Trondheim Mob: 73 53 29 84 Fax: 73 53 02 34				
103				
-				



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Panark AS
Vilhelm Stormsgt 1
7012 TRONDHEIM

Vår ref.
12/1559-15/INS

Arkivkode
EA 4/190

Deres ref.

Dato
31.10.2013

**FERDIGATTEST
OPPFØRING AV BOLIG
EIENDOMMEN MARITHAUGEN 4, GNR/BNR 4/190**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 12.08.2013.
Igangsettingstillatelse er gitt 08.10.2012. Tillatelse til endring av tiltaket er gitt 31.10.2013.

Eiendommen: gnr./bnr. 4/190
Gjelder: Endring av tillatelse, nybygg
Bygningstype: 112 Enebolig med sokkelleilighet
Byggested: Marithaugen 4, 7350 BUVIKA
Ansvarlig søker: Panark AS
Tiltakshaver: JBT - Eiendom AS

Gjennomføringsplan:

Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er kontrollert og godkjent av Skaun kommune.>

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Skaun kommune • Teknisk kontor • Postboks 74 • 7358 Børse

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

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

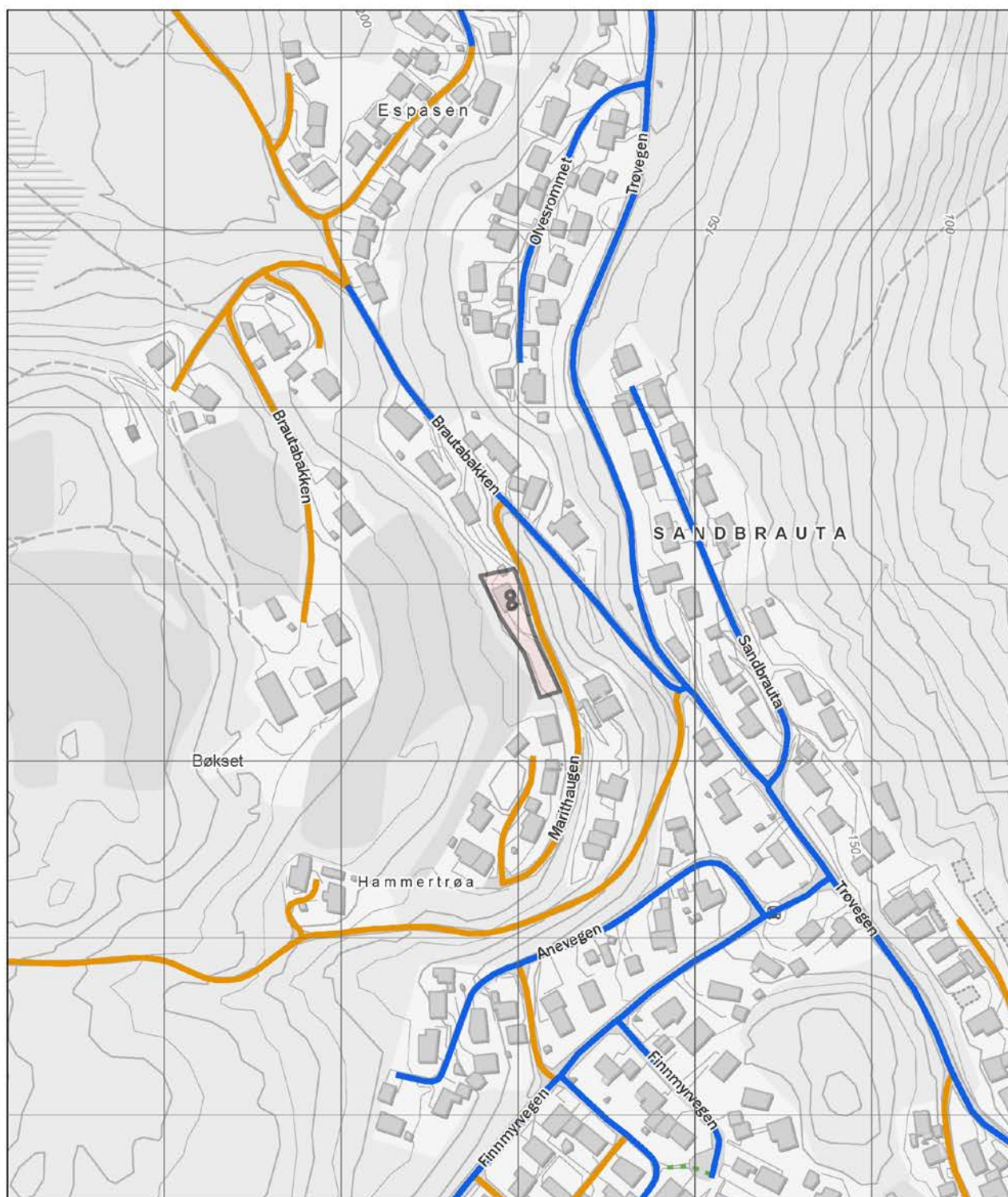
Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim
Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Kopi til: Driftskontoret
Tiltakshaver
HAMOS



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 190, Seksjonsnr 1	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Marithaugen 6, gatenr 1410	Valgkrets:	1 Buvik
(fra bruksenhet)	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	31.10.2018	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	30.12.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	95/240
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 000,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/4/190	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5029/4/190/0/1	0,0
			Mottaker	5029/4/190/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.12.2013	Etablert/Endret	5029/4/190	0,0
	Matrikkelført:	23.12.2013	Etablert/Endret	5029/4/190/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5029/4/190/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Marithaugen 6	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	227,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	08.10.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	01.11.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300329122			Antall etasjer:	3

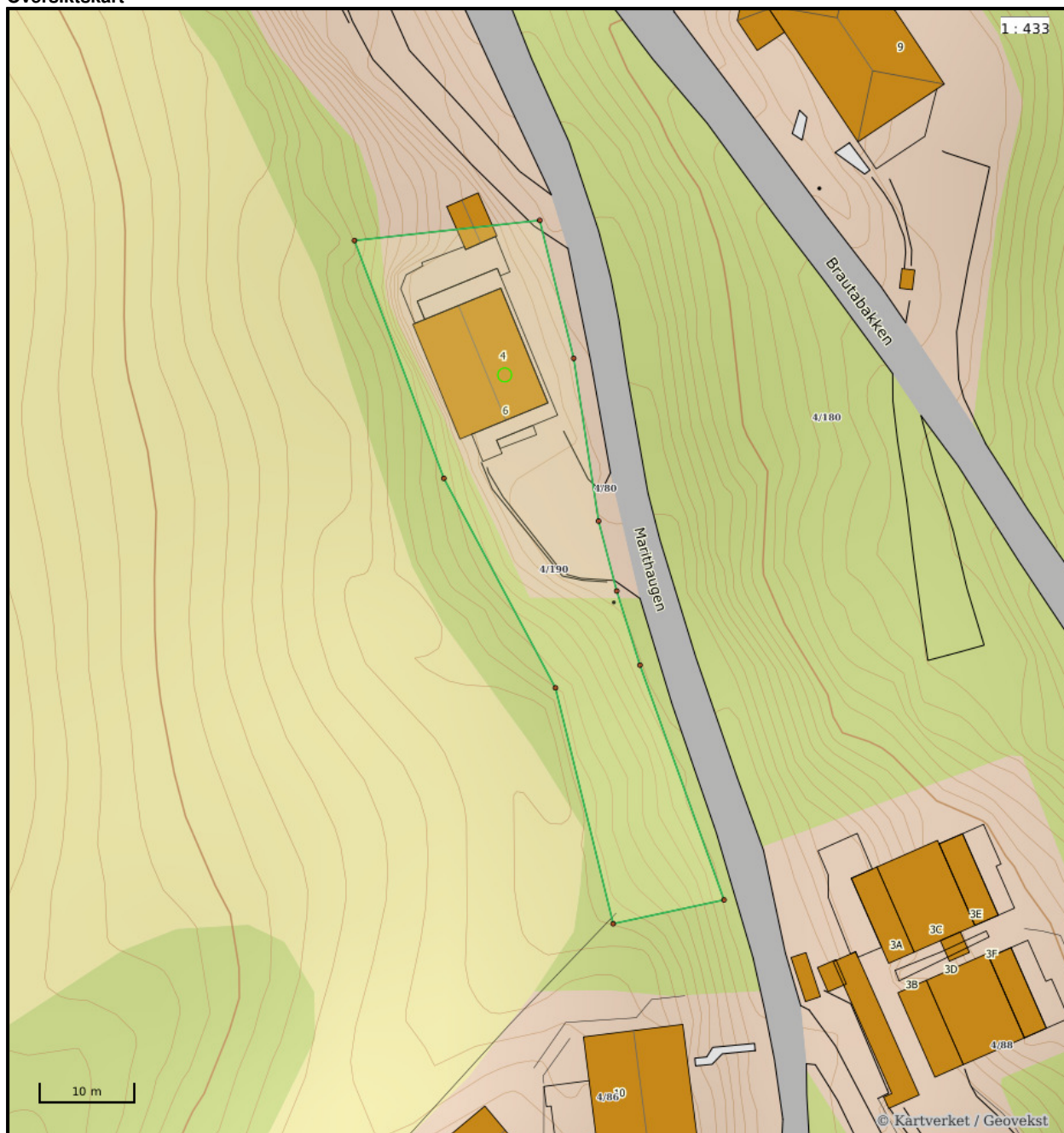
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		100,0		100,0				
H01	1		85,0		85,0				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

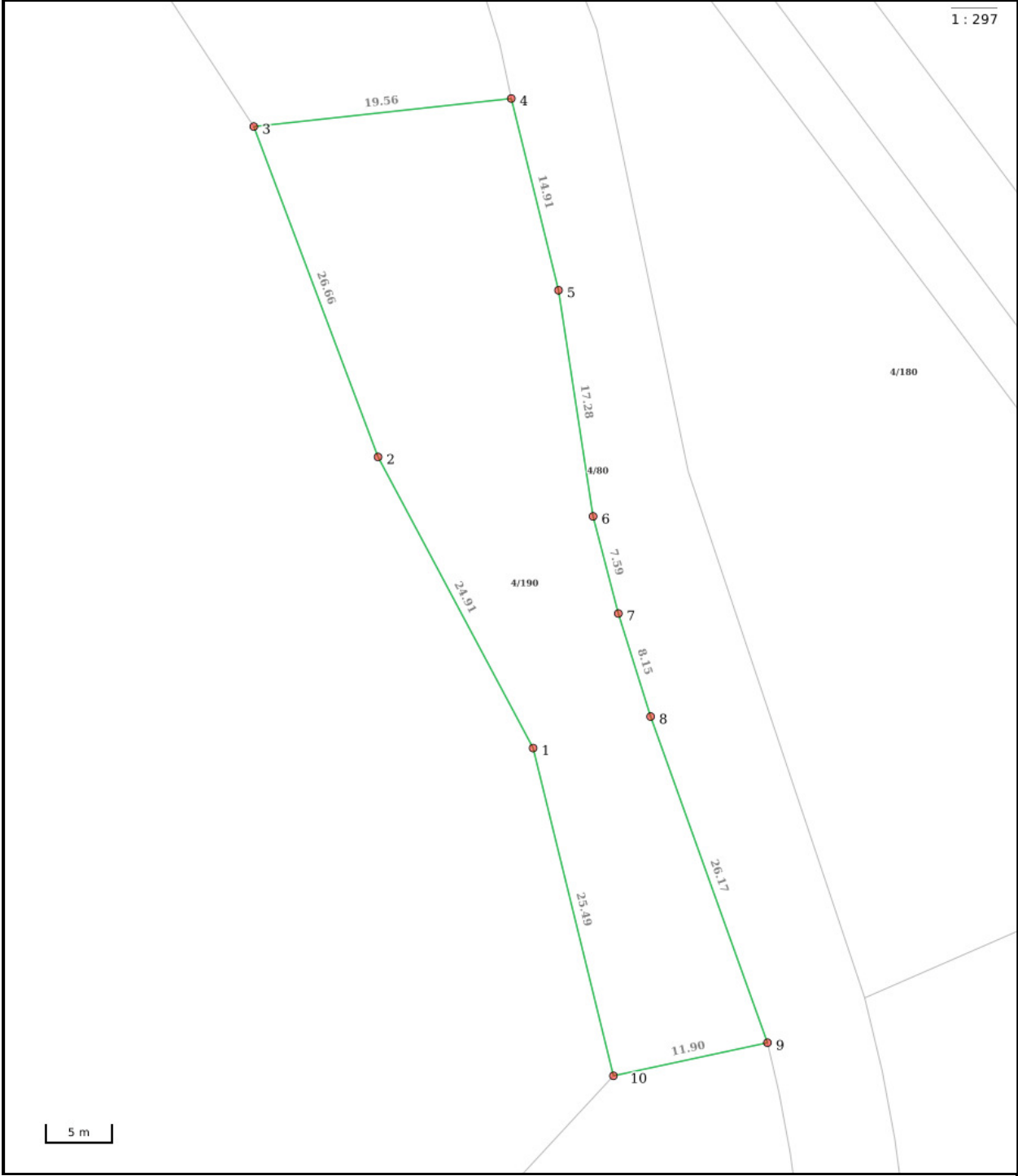
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 000,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 159,91	557 504,12	24,91m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 020 180,71	557 490,41	26,66m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 204,67	557 478,73	19,56m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 208,60	557 497,89	14,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 194,52	557 502,80	17,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 020 177,76	557 506,99	7,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 020 170,63	557 509,58	8,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 020 163,11	557 512,73	26,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 020 139,41	557 523,82	11,90m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 020 135,83	557 512,47	25,49m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/4/190/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 18.6.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/4/190/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

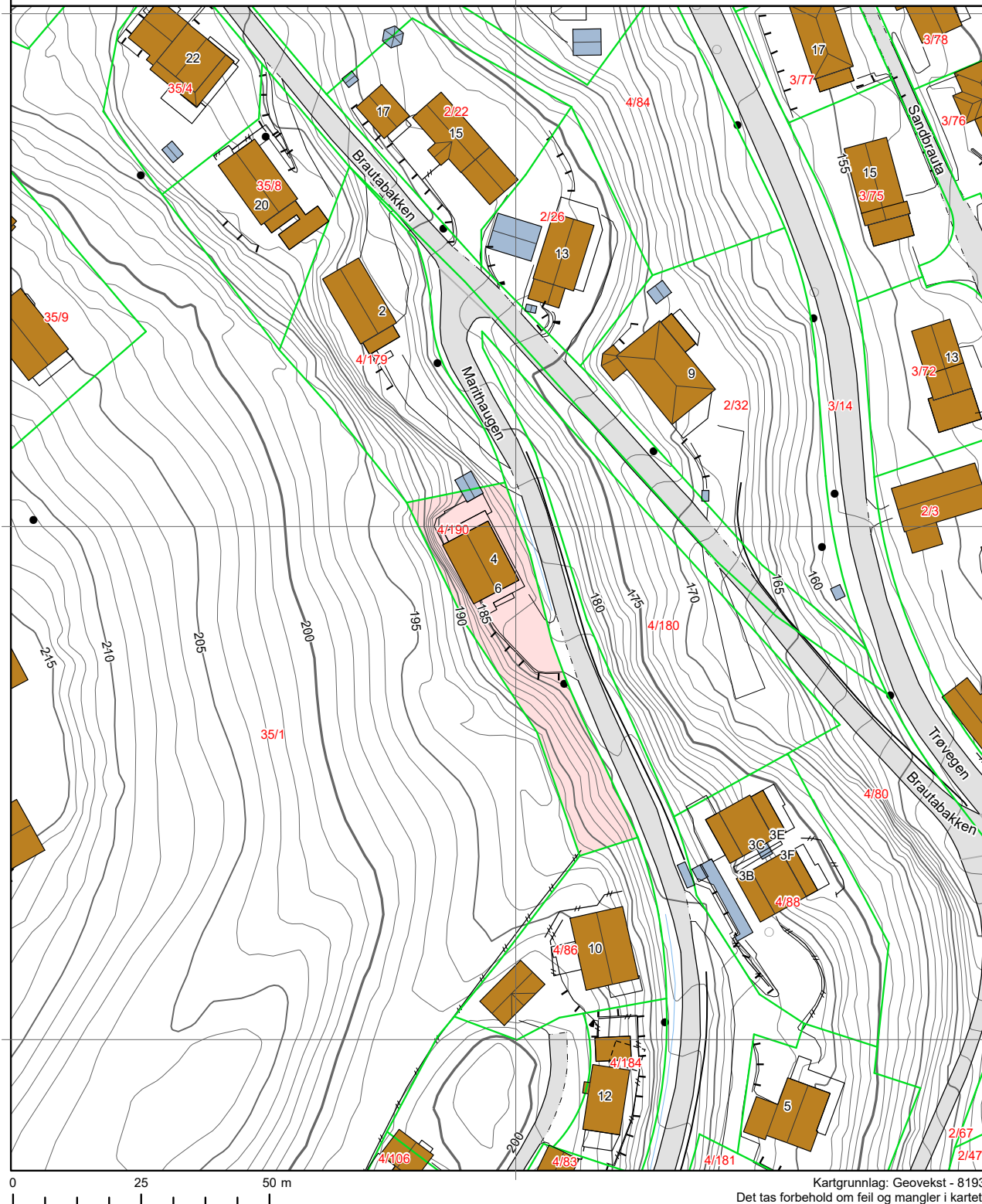
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 18.6.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 190

Fnr: 0

Snr: 1

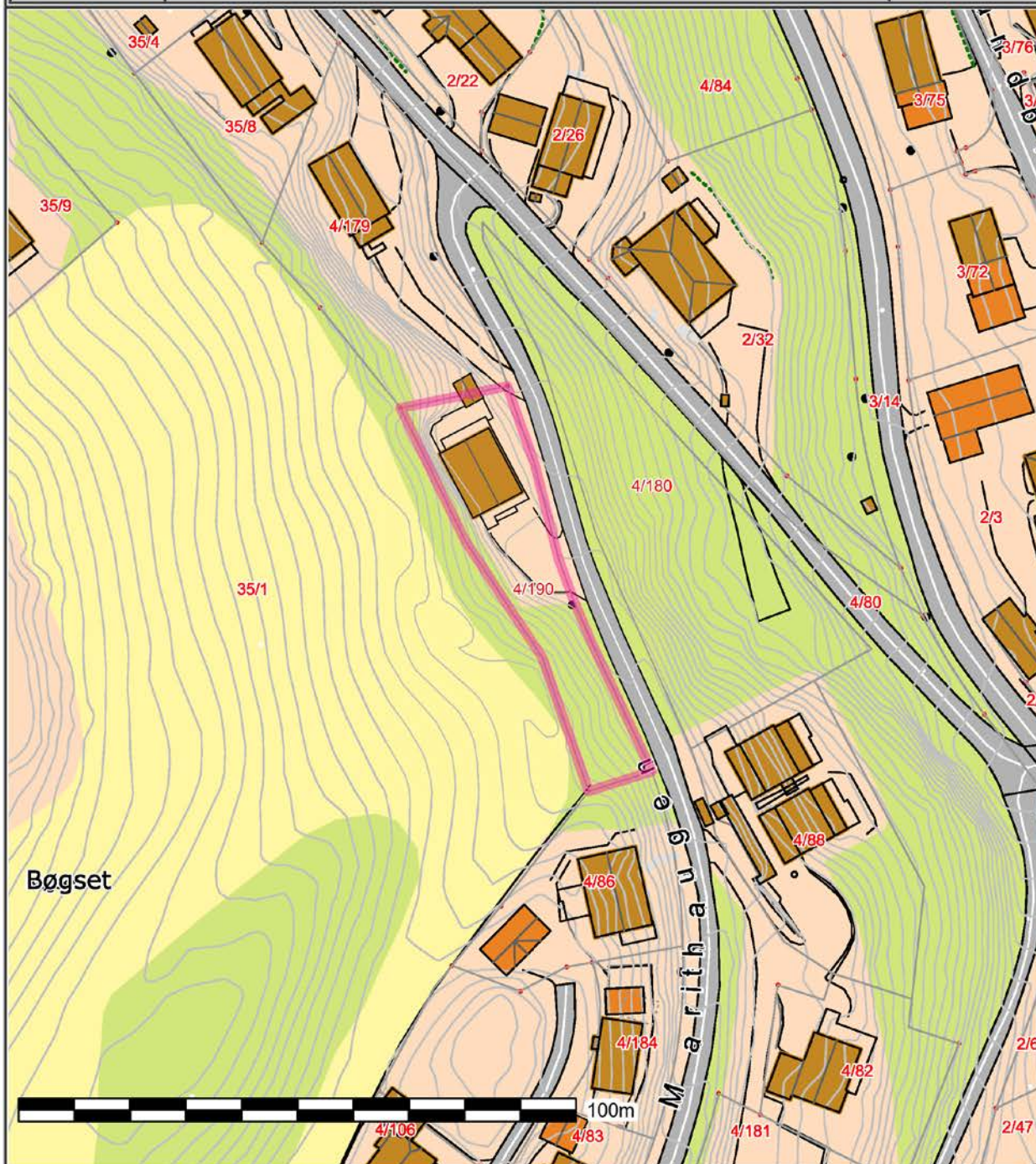
Hj.haver/Fester:

Adresse: Marithaugen 4, 7350 BUVIKA, med flere

**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 23/6-2025 Sign:

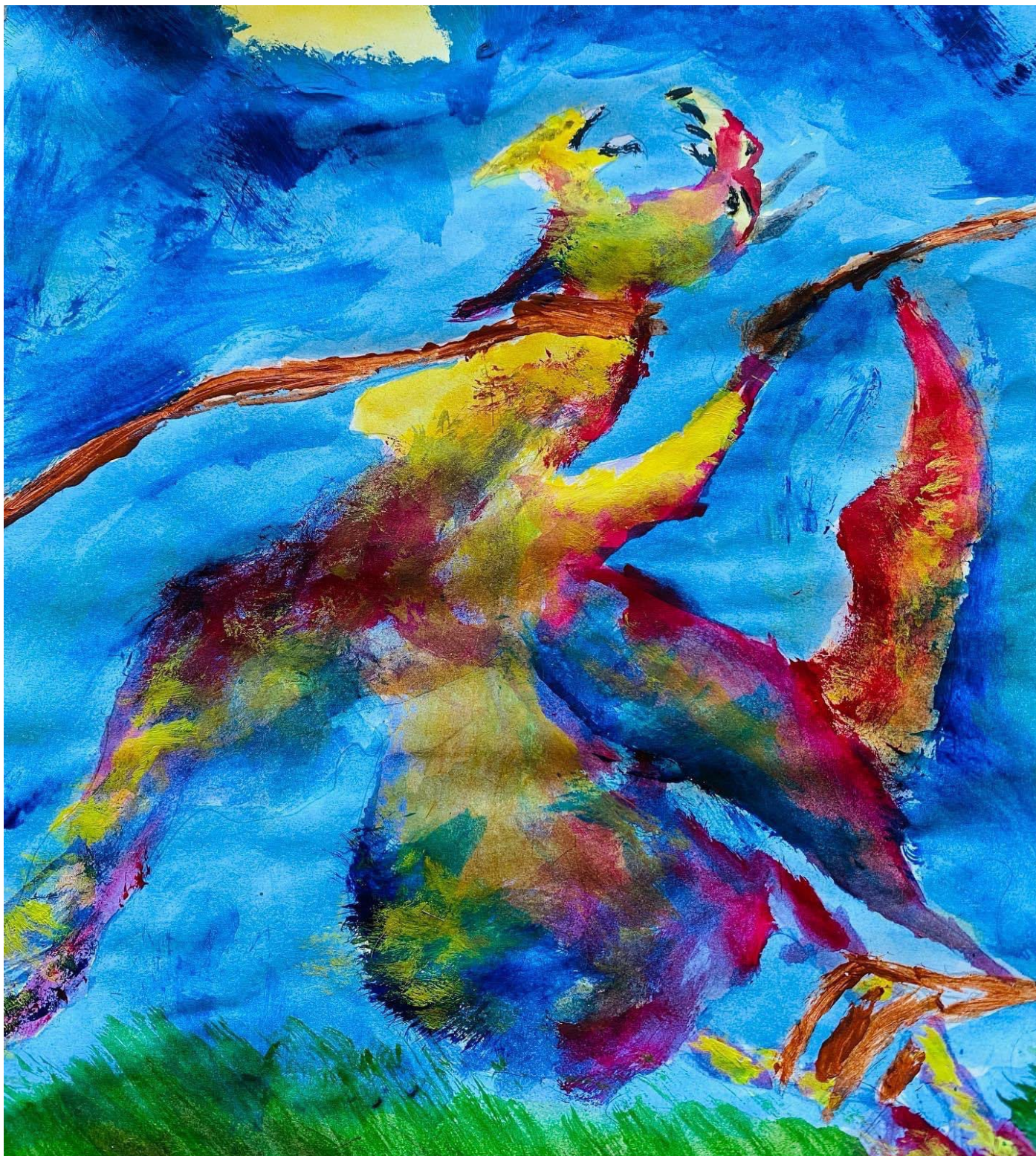
Målestokk
1:1000



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.



Kartopplysninger Kilde for basistat: 2014 Data for basistat: 2014 Koordinat system: WGS84 Højdegrunnlag: NN2000 Kartmålstok: 1:225000 (A0) 	Skau kommunne 21.04.2024 UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029-2023-05 Kommunens arkiv nr.: 231/2336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven Kommunestyret Høring Formann og miljøutvalg Plansenkap Kommunestyrets vedtak	Saksnr. 23/2024 23.08.2024 28/2024 73/2024 98/2024	Dato 14.05.24 28.06.24 07.09.24 05.12.24 17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skau kommunne og Multiconsult AS	Dato: 18.11.2024	



Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbestemmelser



Innholdsfortegnelse

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

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

© Skaun kommune 2024

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

Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

1

Generelle bestemmelser

§ 11-9

1.1 Juridisk virkning av arealplanen

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

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

1.2 Plankrav

§ 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Jfr. § 17-2, § 11-9 nr. 2

1.3.1 Forventning om inngåelse av utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

1.3.2 Boligutforming og boligososiale tiltak

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

1.3.3 Hovedprinsipp om kostnadsfordeling

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

1.3.4 Avtaleinnhold

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

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

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

1.3.5 Forholdet til opparbeidelsesplikt og refusjonskrav

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

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

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur

§ 11-9 nr. 3

1.4.1 Vann, avløp og overvann

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overvannshåndtering

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

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

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

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

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

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

1.4.2 Veg

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

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

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

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

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

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

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

1.4.4 Avfallshåndtering

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

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

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid

§ 11-9 nr. 8

1.5.1 FNs bærekraftsmål

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

1.5.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

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

Utredningen skal avklare farenivå og eventuelle forbyggende tiltak.

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

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

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

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

1.5.3 Klima og klimagassutslipp

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

1.5.4 Energiforsyning

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

1.5.5 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring

§ 11-9 nr. 7

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

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

1.5.6 Vann og vassdrag

§ 11-9 nr. 6

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

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

1.5.7 Barn og unges interesser

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

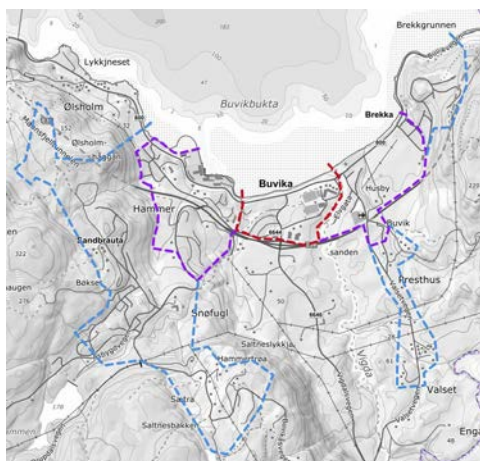
representant i plansaker, jfr. pbl § 5-1. Barn- og unges representant og Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn- og unges interesser.

1.5.8 Effektiv arealbruk

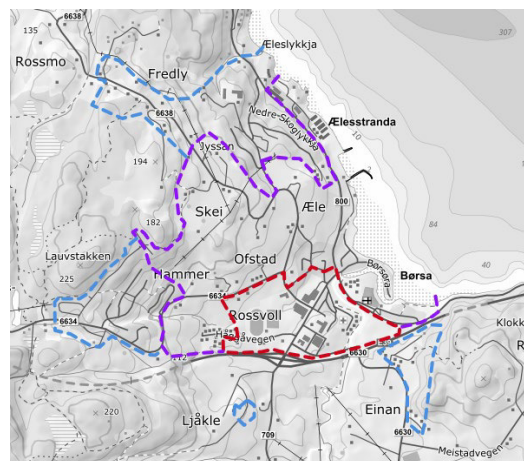
I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for Børsa og Buvika skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger per dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal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

Det skal minimum være en boligtetthet på

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



Buvika



Børsa

1.6 Rekkefølgekrav

§ 11-9 nr. 4

1.6.1 Teknisk infrastruktur og grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

1.6.2 Rekkefølgekrav for enkeltområder

Høgsetåsen næringsområde

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

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

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

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

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

Næringsområde Viggja næringsområde

Plankrav

Planen skal vurdere aktuelle tema som:

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

Bebyggelse, anlegg og virksomhet

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

Buvikåsen/Snefugl

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

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

1.7 Krav til bygninger og uterom

§ 11-9 nr. 5

1.7.1 Byggegrenser

Byggegrense mot veg

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

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

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

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

Byggegrense mot jordbruksareal

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

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

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

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

Byggegrense langs vassdrag

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

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

1.7.2 Funksjonskrav

Uteoppholdsareal

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

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

Universell utforming

§ 11-9 nr. 5

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

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

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

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

Retningslinje

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

Lekeplasser

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

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter i sentrumsområdene i 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 ivaretatt 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, soldigram eller fotomontasje i byggesaken.

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

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

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

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

Støy og stille områder

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

2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Kombinert formål

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Råstoffutvinning

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

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

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

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

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

Veiledende tekst:

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

2.5 Næringsbebyggelse

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

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

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

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut.

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

2.6 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Fritids- og turistformål

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

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

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

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

2.9 Grav- og urnelund

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

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

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

2.10 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 2 og § 11-10

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

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

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

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

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

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

4

Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 3 og § 11-10

4.1 Grønnstruktur

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

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

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

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

Nytt friluftsområde:

- Grønlandsskjæret

4.1.1 Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

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

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



5

Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 11-7 nr. 5 og 11-11

5.1 LNF-a

LNF-a-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 LNF-b med spredt boligbebyggelse

LNF-b med spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

1:

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

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

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

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

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder kapittel 5.1.

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

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

Eventuell brønnboring innrapporteres til Nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA).

6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-7 nr. 6 og § 11-11

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sjøområder

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

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

Farled

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

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

Ferdsel

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

Småbåthavn

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

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

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

Havneområde i sjø

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

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

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

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

6.2 Drikkevann

Drikkevann

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

Se også hensynssone nedslagsfelt drikkevann, kapittel 7.1.1.

7

Hensynssoner

§ 11-8 bokstav a-f og § 12-6

7.1 Hensynssoner med bestemmelser

7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann

§ 11-8 bokstav a

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

Kommunens saksbehandling og tilsyn

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

Oljeprodukter og kjemikalier

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

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

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

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

Bestemmelser for bebyggelse

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

For nye/endrede landbruksbygninger

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

Lagring av drivstoff

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

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

Motorferdsel

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

Gjenoppbygging

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

Landbruksaktivitet

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

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

7.1.2 Hensynssone kulturmiljø

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

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

7.1.3 Områder båndlagt etter naturvernloven

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

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

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

7.1.4 Områder båndlagt etter kulturminneloven (H730)

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

7.1.5 Faresone høyspenning

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

7.1.6 Faresone skred (H310)

§ 11-8 bokstav a

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

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

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

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

7.1.7 Kvikkleire/sensitive masser

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

Nye tiltak vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak.

7.1.8 Flom

§ 11-8 bokstav a

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

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

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

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

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas innenfor hensynssonen.

7.1.9 Båndlagte områder

§ 11-8 bokstav d

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Skaun kirke

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

Børsa prestegård

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

Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

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

Furuvika næringspark

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

7.1.10 Infrastruktur

§ 11-8 bokstav b

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

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

7.1.11 Støy

§ 11-8 bokstav a

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

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

7.2 Hensynssoner med retningslinjer

§ 11-8 bokstav c

7.2.1 Kulturlandskap

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

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

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

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

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

7.2.2 Naturmiljø

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

7.2.3 Kulturmiljø

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



**aktiv og attraktiv
sammen**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Marithaugen 6
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

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

Oppdragsnummer:

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