PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SLETTVOLLVEGEN 26

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegninger og byggesak

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260035

Selger 1 navn
Silje Almlid

Gateadresse
Slettvollvegen 26

Poststed	Postnr
BEITSTAD	7730

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: klp

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 164260035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk 1. Mus i hus, høsten 22. Fagmann la musband der det manglet, hjørnekasser. Ikke hatt mus siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet kledning, en yttevegg garasje. Satt inn ny ytterdør på bolig.

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: 164260035

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 164260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Almlid	08a175c0794c337055215 76c4845413f68dadb74	12.03.2026 07:44:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260035

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig

Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD

STEINKJER kommune

gnr. 421, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 211 m²

Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22588-1100 **Referansenummer:** GF3155

Foretak: Takst Midt AS **Takstingeniør:** Tord Minsaas

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TG 0: 2
TG 1: 10
TG 2: 27
TG 3: 3
TGIU: 4

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med betongtakstein.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:
- Nytt rekkverk og håndløper på altan i 2023.
- Nye terrassebord på deler av altan i 2022.
- Trapp ned til hage fra altan etablert i 2022.
- Utvendige fasader malt i 2023.
- Ny armatur på kjøkken i 2026.
- De fleste overflater oppmalt.
- Enkelte taknedløp skiftet.
- Termostat bad skiftet i 2022.
- Ny ytterdør i 2023.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1961

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Bad 1.Etg er ikke vist på tegninger.
- Tegninger for loftsetasjen er mangelfulle, her er det kun vist tilbygget soverom over stue 1.etg.
- Tegninger for kjeller foreligger ikke.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt deler uten tilstrekkelige tegninger faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

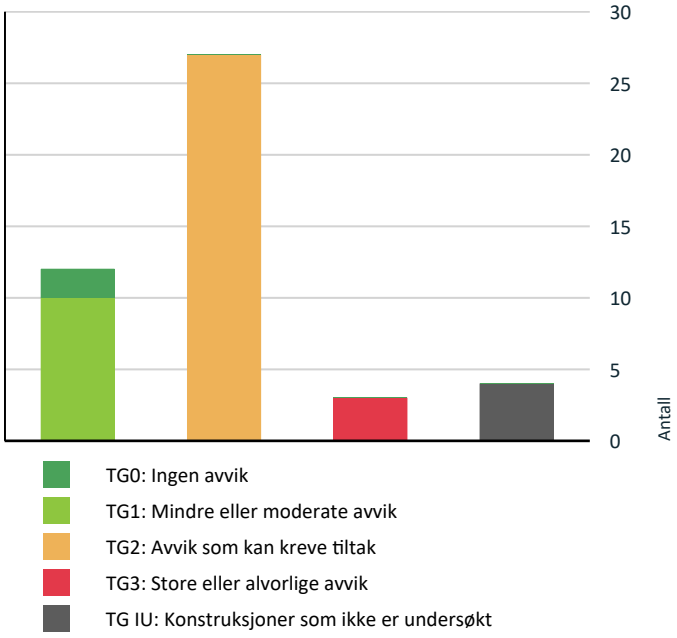
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vedbod er ikke vist på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

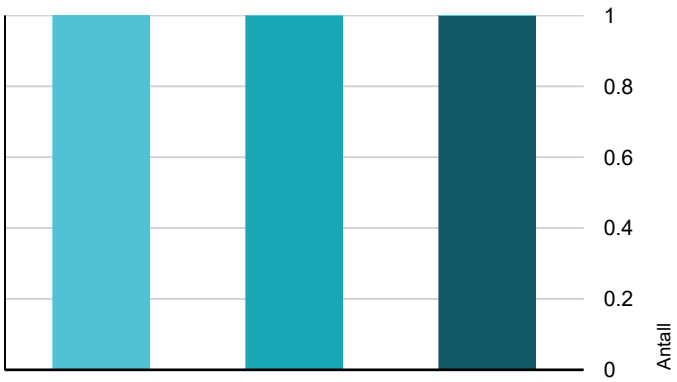
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg stue 1.Etg.
2004	Tilbygg 2 soverom 2.Etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, ukjent alder.
Vindskier med dekkbord av tre over. Dekkbord opplyst skiftet i senere tid.

Bemerkes om at tekking er snødekt og besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekt og kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er snødekt og er av ukjent alder. Taket er derfor ikke kontrollert tilstrekkelig, avvik kan ikke utelukkes.
Registrert mosevekst på synlige deler av tak, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Enkelte nedløp opplyst skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Manglende bortledning av vann ved pilar.
Registrert noe grønske på renner og beslag.
Taket mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.
Snøfangere anbefales montert.
Nærmere undersøkelser.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.
Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledning er festet med spikerpistol. Overflaten er brutt og det er hull / brønner i kledning generelt. Dette er uheldig med tanke på at råte kan etablere seg i disse områdene samt at det er en skjønnhets feil.
Det er viktig å overflatebehandle disse områdene for å unngå at råte skal etablere seg.
Ingen tegn til råte i dette tilfellet.
Enkelte omrammingsbord på vinduer er ført helt ned på vannbrett, øker faren for fuktopptrekk. Alder på yttervegger ligger på 65 år. Faren for skjulte skader øker ved alder. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende observasjoner og jevnlig kontroll ifm kledning.
Lokal utbedring ifm omramminger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av sperrekonstruksjon.
Opplett etablert mot nord.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.
Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Downlights etablert i himling på loft og i tilbygd entre samt bad.
Ved bruk av downlights i himling er det viktig at det er brukt tette kasser og at det er godt isolert over disse, samt at fuktsperren er godt klemt.
Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende fuktskader.
Downlights er ikke løsnet for å kontrollere dette.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 2004.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Alder på enkelte vinduer ligger på 22 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er trevinduer meg koblet glass.
Eldre vindu med 2-lags isolerglass på vaskerom på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Det ble registrert knust glass i et kjellervindu.
Registrert vær og aldersslitasjer med fuktpåkjenninger og oppsprekkinger.
Stive og overmalte pakninger på loftsvindu.
Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2023, døren har integrert 2- lags glass i et smalt felt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående kledning.
Trapper ned til terreng.
Terrassebord på deler av terrassen er opplyst nye i 2022.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppmurt utepeis ved altan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert oppsprekking og avflassinger i utepeiskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte glatte plater, panel, malt strie og tapet.
Himlinger: Panel.
De fleste vegger er opplyst malt opp de senere år.
Overflatene har normale bruksslitasjer.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert stedvis hullyd samt sprekk i flis på kjøkken.
Noe svellinger i laminat på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.





Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 2.etasje viser et avvik på 22mm.
Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i vaskekjeller.
Boligen har installert en peisovn på stue 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er montert kjøkkenskap mot skorstein med en avstand på 7 cm, med lufting oppe og nede.
Skal kjøkkenet rehabiliteres så må avstanden økes til 10 cm, og ha lufting som i dag.
Registrert løs sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Lokale utbedringer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er en grovkjeller.
Grunnmur av betong innvendig pusset og malt.
Støpte gulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmuren samt stedvise saltutslag.
Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.
Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.
Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuktsikring og drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjelleren fungerer med dette avviket om ikke kjelleren blir innredet ,da må større tiltak utføres.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller etablert under deler av stue.
Inspeksjonsmulighet via eldre kjellervinduer. Vinduer var ikke mulig å åpne ved befaring, sitter fast.

Krypkjeller er ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kryp / blindkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilkomst for jevnlig kontroll anbefales etablert.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra 1.etg. til loft er en svingtrapp.
Trappa er ei lukket tretrapp i malt utførelse.

Innvendig trapp fra 1.etg. til kjeller er en rettløpstrapp.
Trappa er ei åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert noe løst rekkverk i toppen av trapp til loft.
Svikt i trinn på trapp til kjeller, liten trinndybde. Trappen er uegnet for trapp mellom boligrom.

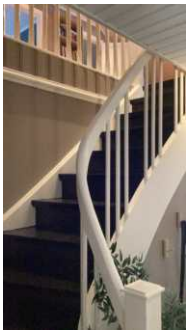
Se punkt HMS for videre info ang. sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører er furu speilfyllingsdører og finerte dører.
Tredører i kjeller i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFT > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom på loft er av ukjent alder.
Vaskerommet har flis på gulv med sokkelflis på vegg, våtromsplater på vegger og folierte plater i himling.
Rommet inneholder, gulvmontert wc og servant, opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk av plast med fall til denne.
Rommet har ingen avtrekks eller tilluftsmulighet.

LOFT > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

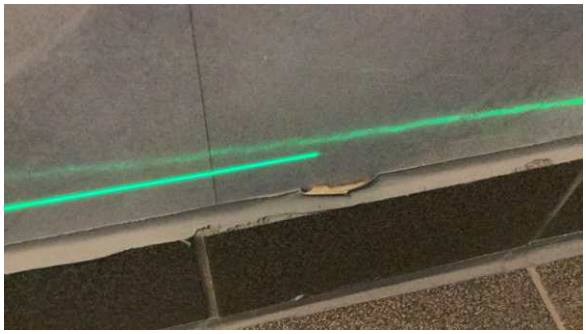
Baderomsplater er ført ned bak sokkelflis, med silikonering på topp av flis mot plater. Baderomsplater er ikke et dødt materiale og man kan få bevegelser og glipper mellom plater og sokkelflis. Dette er en utsatt løsning mtp fuktinntregning og følgeskader som løs flis og fukt i tilstøtende konstruksjoner.
Registrert noe oppsprekking i silikon,
Løs hjørnelist, hull i baderomsplater ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll av fuger. Forsiktighet ved bruk av vann mot veggoverflater bør tilstrebes.



LOFT > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 16mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom i flis med riss i flisfuge.
Ingen synlig oppbrett med vanntett sjikt bak terskel.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Fuger bør skiftes ut.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

LOFT > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Registrert rust på skruer i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFT > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad i 1.etg fra 2009.
Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og i malt panel i himling.
Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, boblebadekar, vegghengt wc med innebyggd sisterne og servant i innredning.
Det er 2 plastsluker i gulv, en under dusjkabinett og en under boblebadekar.
Rommet ventileres via ventil i himling, tilluftsmulighet via dørterskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 14mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar og kabinett er plassert over sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Sprekk/krakelering i vask.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har pusset og malt betong-gulv, pusset og malt murvegger samt rupanel i himling.
Rommet inneholder, varmtvannsbereder, vedfyrt varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk av plast type med fall til denne.
Rommet ventileres via ventil i vegg, tilluftsmulighet via tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger av mur.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje er opplyst fra 2019.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Fryseskap er opplyst defekt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Registrert økende slitasjegrad på benkeplater med overflatiske riper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass, enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i vaskekjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber og rør i rør.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket. Åpen fordelerstokk til rør i rør plassert i vaskekjeller.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder for kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.
Stakelule etablert i kjeller.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Service anbefales.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på vaskerom kjeller produksjonsår 2006
berederen rommer ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring. Bereder må påregnes skiftes.



TG IU Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre vedfyrt varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller.
Frakoblet og ikke i bruk.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang 1.Etasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   QR kode i skap.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registrert løs grunnmursplast.
Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.
Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med saltutslag og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.
Innvendig pusset og malt mur-vegger.
Utvendig pusset over terreng.
Støpte pilarer og stubbloftbav asfaltplater under tilbygget del med bad og entré.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss sprekk registret i bod under entre og i bod mot øst.
Registrert skjevhet i pilar.
Grunnmuren har oppnådd en alder på 65 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fortløpende vedlikehold.
Nærmere undersøkelser anbefales.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flat og lett skrående.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er privat septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under
bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for
drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type, størrelse og alder.
Septiktanken opplyses via tidligere salgsoppgave å være etablert mot vest.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad. For videre informasjon henvises det til kart fra NVE.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard
Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Utvendig bod.
Bod med spaltegulv av impregnerte materialer på gulv.
Veggkonstruksjon av tre utvendig kledd med liggende kledning.
Taket er et saltak tekket med profilerte plater av metall.
Dør av tre i malt utførelse med hengelås.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på godkjent byggemelding.

Standard
Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Garasjen har støpte gulv.
Veggkonstruksjon av trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning.
Taket er et saltak tekket med bølgeblikk plater.
Det er to vippeporter av metall.
Vinduer av tre med 2-lags glass.
Dør av tre i malt utførelse.
Oppstillingsplass for to biler.
Vedbod etablert i tilknytning til garasjen med adkomst via en dør i malt utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

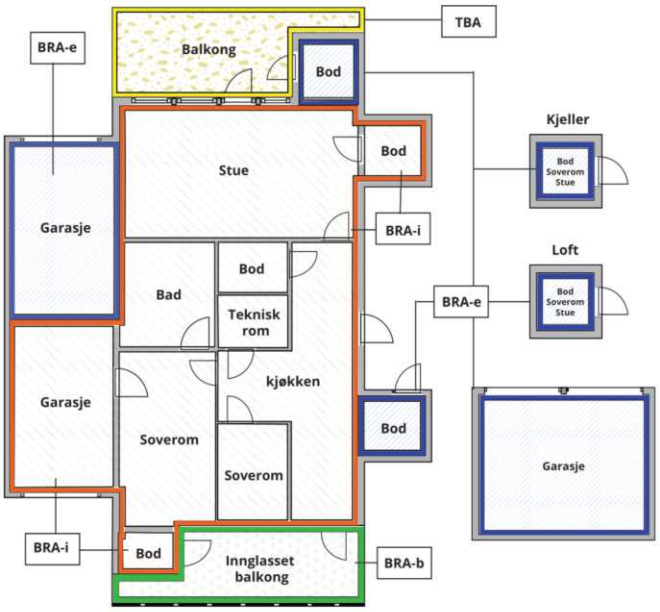
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	73			73	
1.Etasje	86			86	77
Kjeller	52			52	
SUM	**211**				**77**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/loftstue		
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, entré		
Kjeller	Vaskekjeller, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Bad 1.Etg er ikke vist på tegninger.
- Tegninger for loftsetasjen er mangelfulle, her er det kun vist tilbygget soverom over stue 1.etg.
- Tegninger for kjeller foreligger ikke.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt deler uten tilstrekkelige tegninger faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vedbod er ikke vist på tegninger.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	421	10		0	1682.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slettvollvegen 26

Hjemmelshaver
Almlid Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Beitstad i Steinkjer kommune.
Det er ca. 13 km. til Steinkjer sentrum med offentlig kontorer butikker og offentlig kommunikasjon.
Det er ca. 5 km. til sentrum av Beitstad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.10.1973	Dette gjelder tilbygg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.03.1973		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.2004		Gjennomgått		Nei
Planskisser	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Godkjent byggemelding garasje.	05.06.1979		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	17.03.2026	
3	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

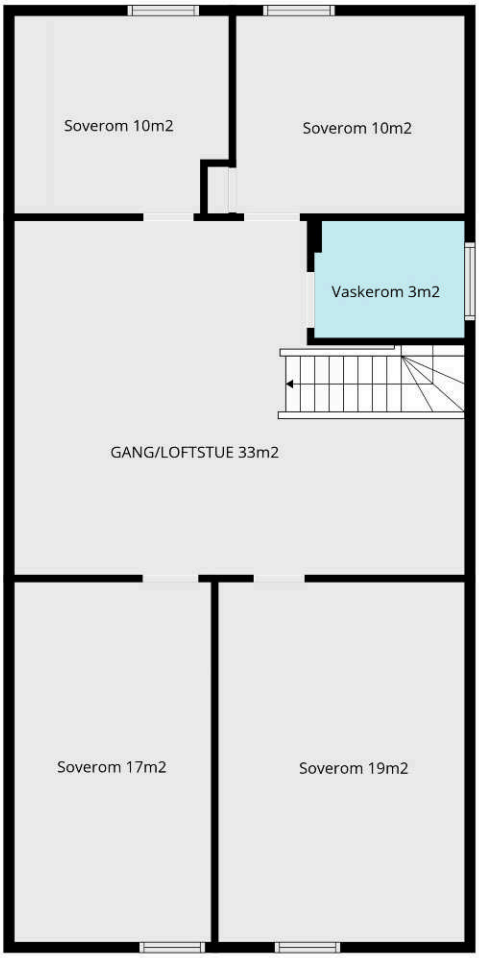
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.



Loftsetasje

TAKST midt

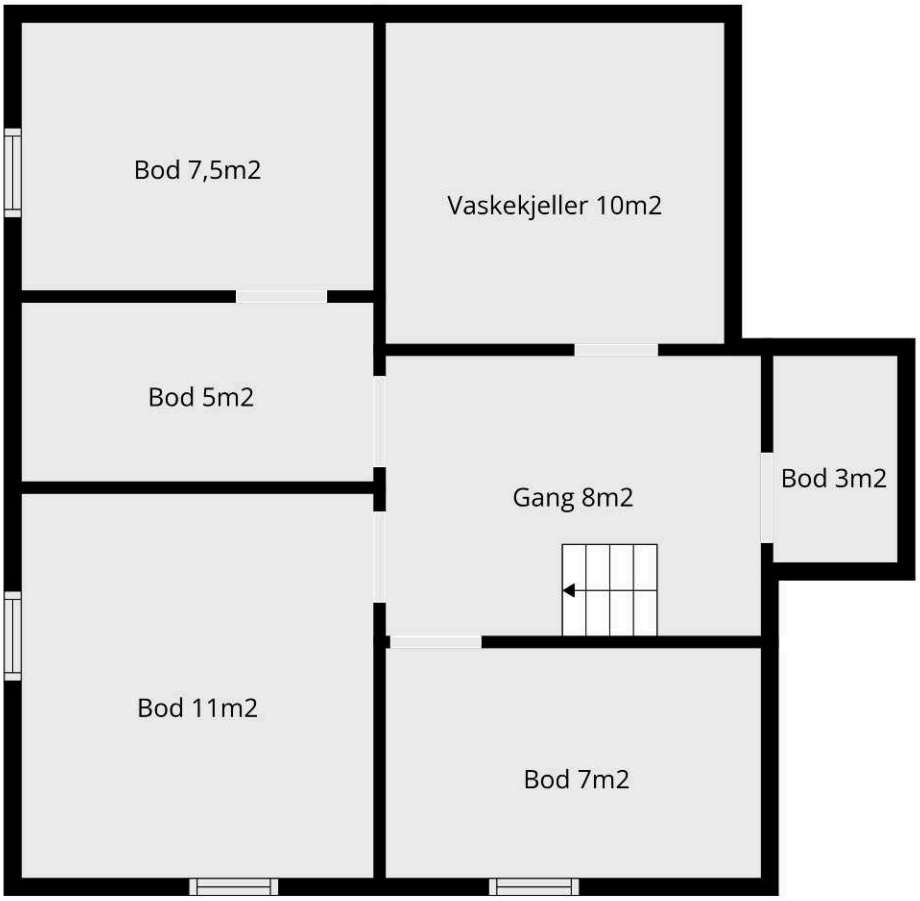
Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.



1.etasje

TAKST midt

Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.



Kjeller

TAKST midt

Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

5371/73.
B/Tr.

Kato Kvernland,
7730 Beitstad.

Ang. ferdigattest tilbygg på "Tryggvang" - Jådåren.

./. Vedlagt oversendes ferdigattest for tilbygg på ovennevnte eiendom.
Utførelsen er i samsvar med godkjennelse .-

Steinkjer, den 11. oktober 1973.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Utskrift av møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brannstasjonen	5. juni 1979.

Sak nr.

UR/Tr. 6. juni 1979.
Jnr. 3036/79.

508/79. Kato Kvernland.
"Tryggvang", Jådåren - dobbelgarasje.

Ref. byggemelding med tegninger datert 5.6.79. Nabovarsel anses unødvendig.

Dobbelgarasje er på 36 m2. Avstand til nærmeste hus er 8 m.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes.

Enstemmig vedtatt

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Sign.

Rett utskrift bekreftes:
Steinkjer Bygningsråd
Aasta Trøbakk

Utskrift sendt til

Kato Kvernland, Jådåren, 7730 Beitstad

Aasta Trøbakk Johansen A/S, Oslo. 9-76

1760/73.
Tr.

Kato Kvernland,
Beitstad.

Tilbygg til bolig i Beitstad.

Deres søknad datert 25.3.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 29. mars 1973 (sak 168/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes."

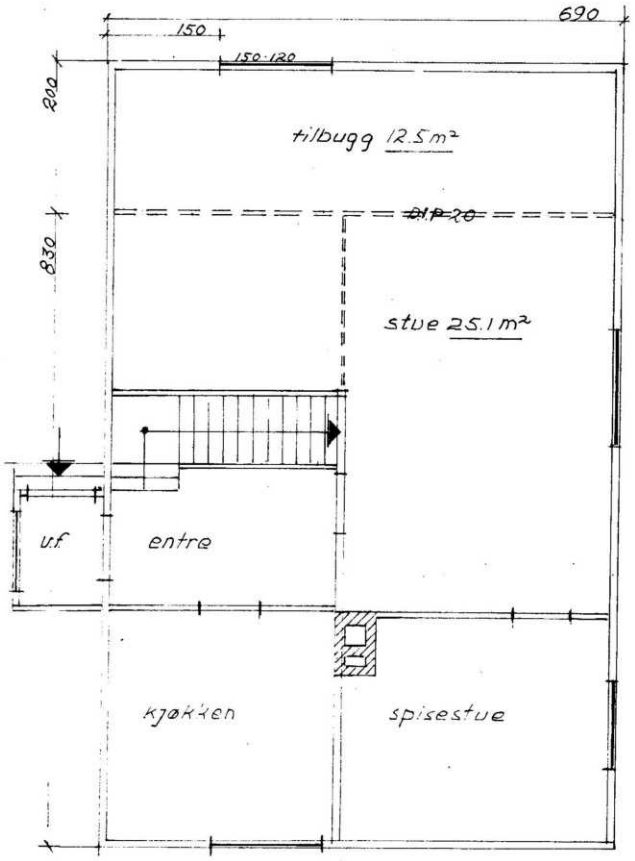
De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for kontroll.

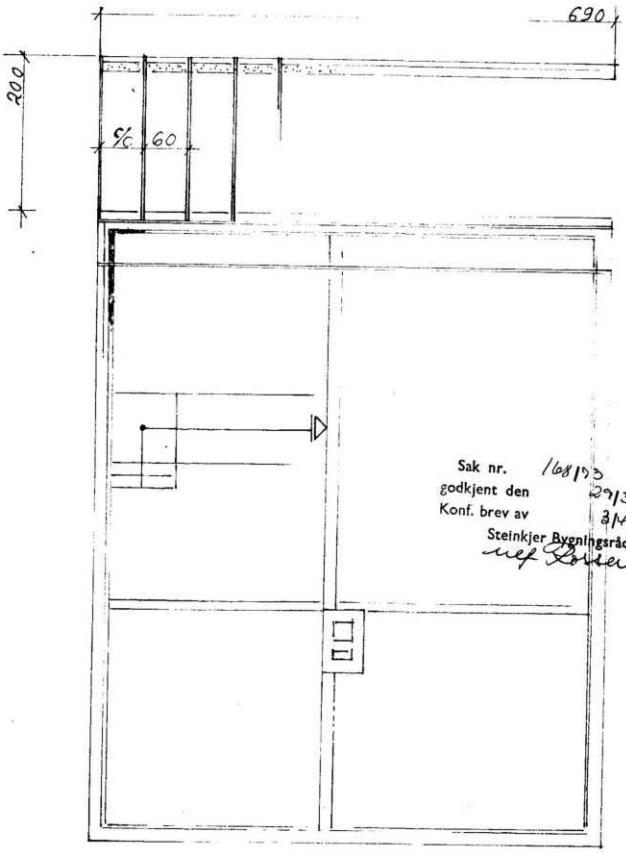
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 3. april 1973.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

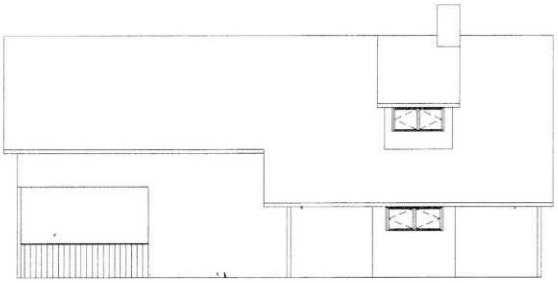




Sak nr. 168/93
godkjent den 29/3 19 93
Konf. brev av 31/4 19 93
Steinkjer Bygningsråd
ref Storen

bygn. råd
sak. nr. 168/93
dato 29/3-93

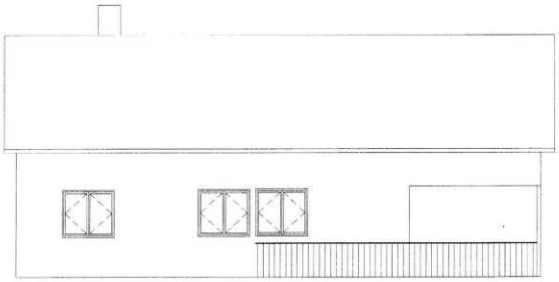
Cato Kvernland	7730 Beitstad		tilbygg enebolig
planer	1:50	130373	K Bratberg



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Syd

29/6-04 Ivar Moen

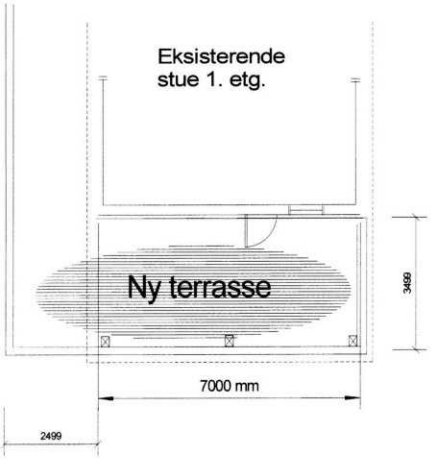
Rev.	Dato	Tekst	Sign.

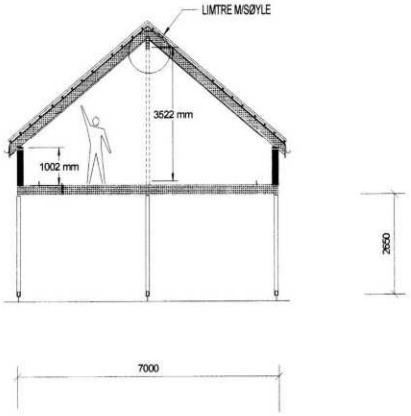
Husservice AS
Postboks 85
7701 Steinkjer

Telefon 74 16 71 13
Mobil 90 94 28 64
Ivar@husservice.no

Tiltakshaver:	Stig A. Bratberg Jådåren 7730 BEITSTAD
Prosjekt:	TILBYGG
Innhold:	FASADER
Tegningsgrad:	1 FORELØPIG

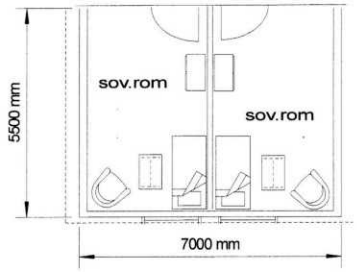
Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
Tegner:	Ivar E. Moen	Tegn.:
Mål:	1:100	
Dato:	14.06.2004	Rev.





Tilbygg 2. etg.

over stue og terrasse.



29.06.04 Stian Wodehl

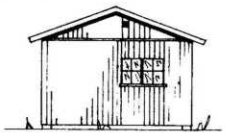
Nr.	Dato	Tekst	Sign.

Husservice AS
Postboks 85
7701 Steinkjer

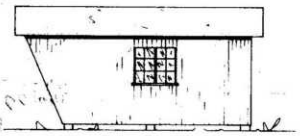
Telefon 74 16 71 13
Mobil 90 94 28 64
Ivar@husservice.no

Tiltakshaver:	Stig A. Bratberg Jådåren 7730 BEITSTAD
Prosjekt:	TILBYGG
Innhold:	PLAN/SNITT
Tegningsgrad:	1 FORELØPIG

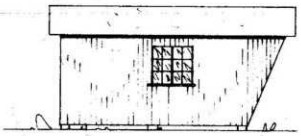
Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
Tegner:	Ivar E. Moen	Tegn.:
Mål:	1:100	
Dato:	14.06.2004	Rev.



MOT ØST

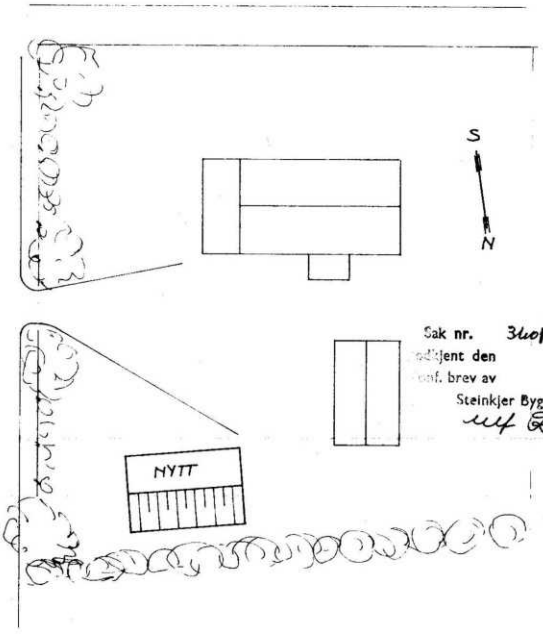


MOT SØR



MOT NORD

FASADER 1:100



Sak nr. 360/79
Mottatt den 8/5 1979
Godkjent ihht. brev av 15/5 1979
Steinkjer Bygningsråd
ulf Rørsen

St. Bygn. råd
Sak nr. 360/79
8/5-79

SITUASJONSPLAN 1:200

[redacted]

PLAN:

TEGNING: 9-77 T. TESSEM

NAMN: CATO KVERNLAND
ADR. : 7730 BEITSTAD

KOMMUNE:

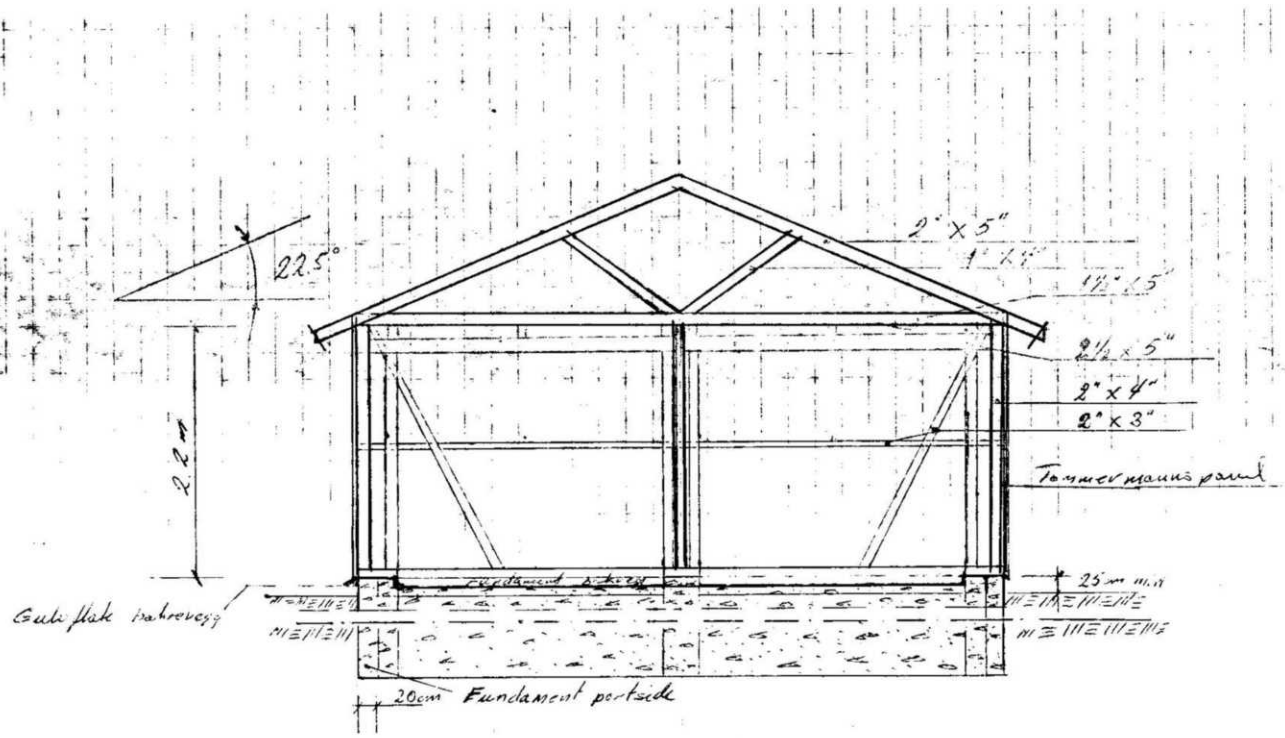
TYPE :

NR. BLAD:

GRUNNFLATE: M²

MÅLESTOKK:

A.s Terrkopi. 1002. A3. 1-68. Sensrum Trykkeri.

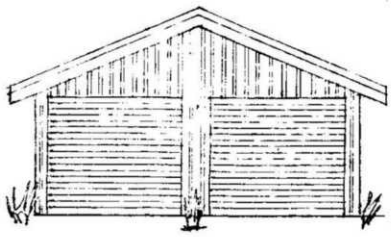


Snitt: dobbel garasje.

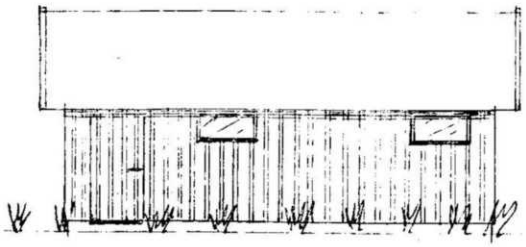
Sak nr. 508/79
godkjent den 5/6 1979
Konf. brev av 4/6 1979
Steinkjer Bygningsråd
[signature]

St. Bygn. råd
Sak. nr. 508/79
møte 5/6-79

Dobbel garasje	1:50
Snittegning	27.6.-74 BK.

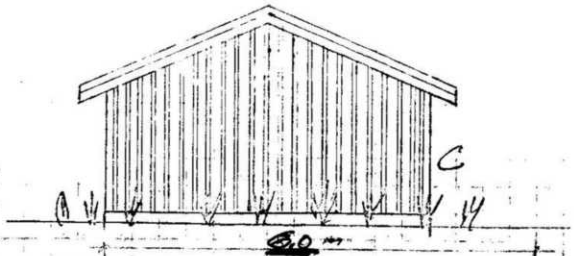


A

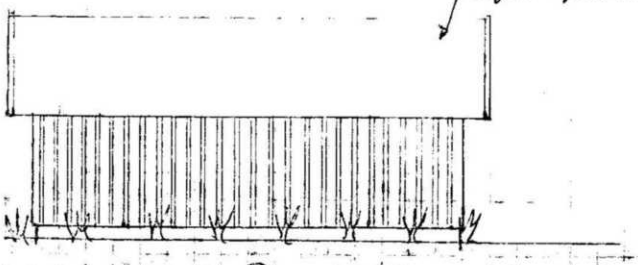


B

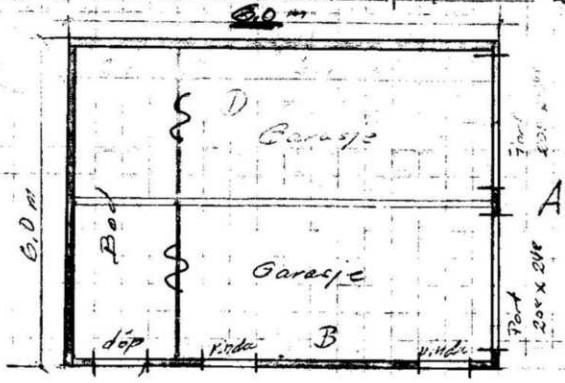
galv. plater. Malles i koksgrått



C



D



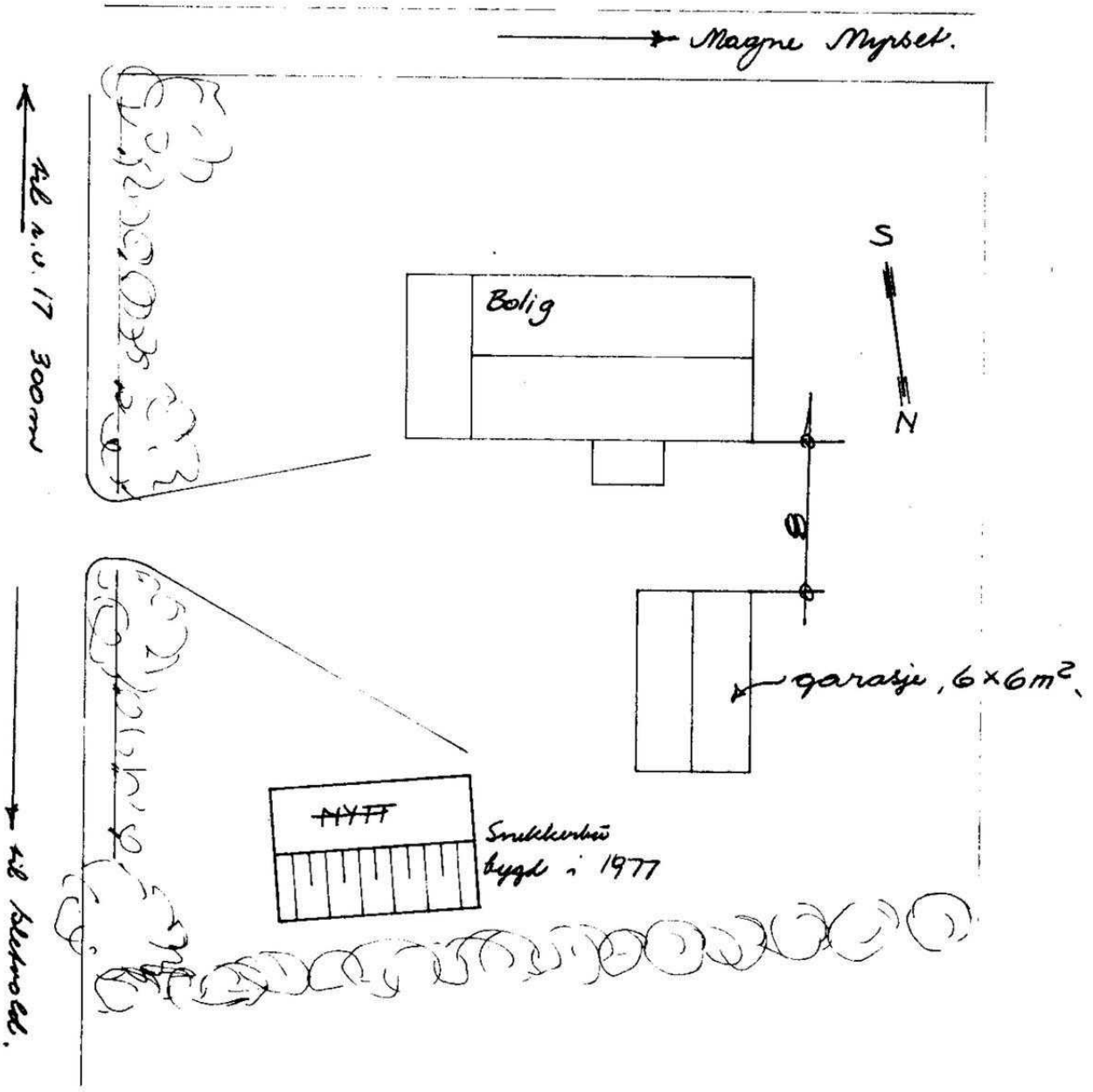
Sak nr. 508/79
godkjent den 5/6 1979
Konf. brev av 4/6 1979
Steinkjer Bygningsråd
[illegible]

St. Bygn. råd
Sak. nr. 508/79
møte 14-79

Garasje m/bod
Fasader- og plantegn.

M: 1:100
27.6.-74 DB

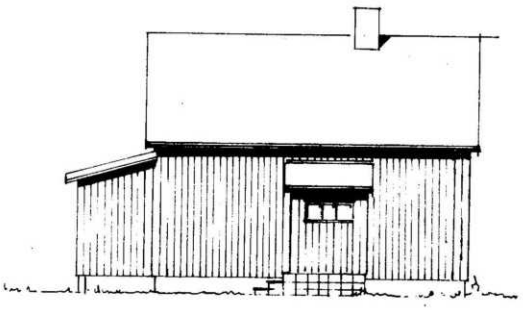
Sak nr. 508/79
godkjent den 5/4 1979
Konf. brev av 6/4 1979
Steinkjer Bygningsråd
ulf Rossen



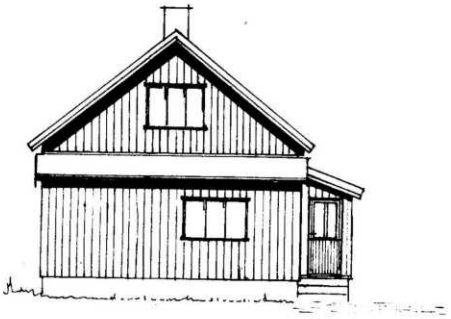
SITUASJONSPLAN 1:200

St. Bygn. råd
Sak. nr. 508/79
møte 5/6-79

NAMN: CATO KVERNLAND
ADR. : 7730 BEITSTAD
KOMMUNE:
TYPE : garasje
GRUNNFLATE: 36m². M²
NR. BLAD:
MÅLESTOKK: 1:200.

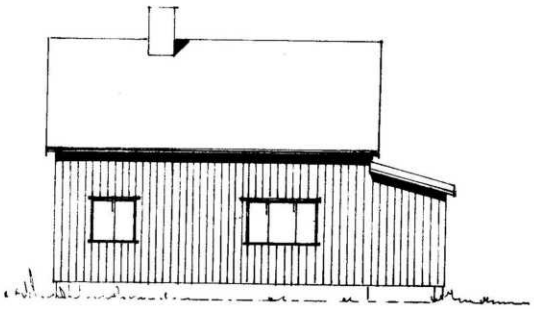


Fasade nord

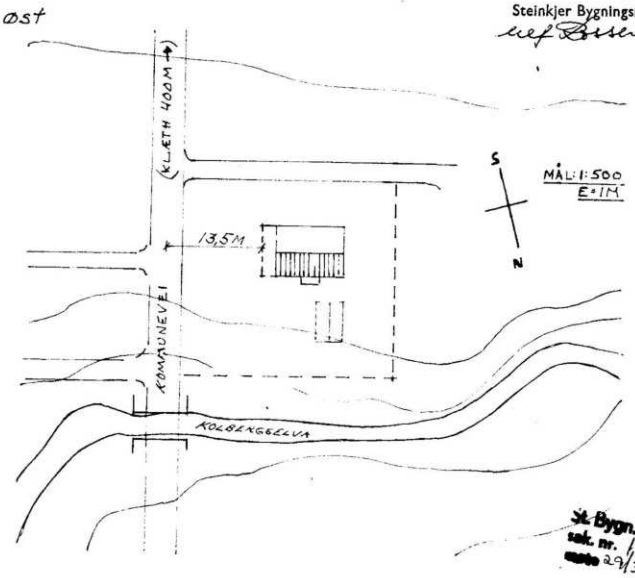


Fasade øst

Sak nr. 168/73
godkjent den 29/3 1973
Konf. brev av 3/4 1973
Steinkjer Bygningsråd
ulf Bissen

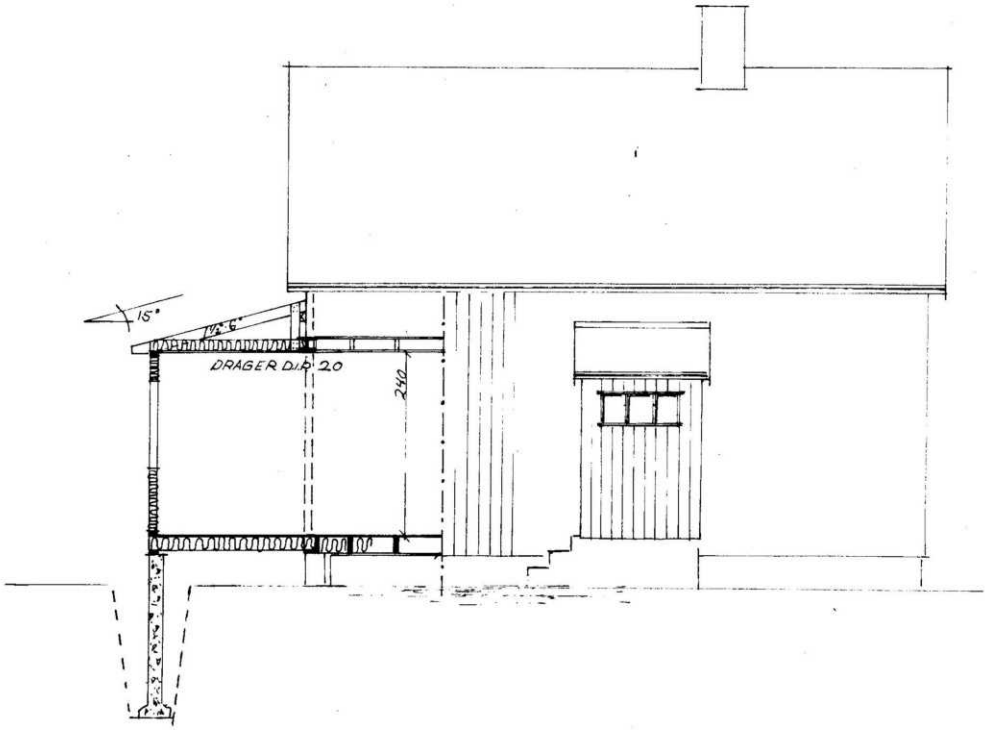


Fasade syd



St. Bygn. råd
sak. nr. 168/73
møtte 29/3-73

Cato Kvernland	7730 Beitstad		tilbygg enebolig
fasader, situa.sjpl.	1:100 1:500	13.03.73	K. Bratberg



Sak nr. 168/73
godkjent den 29/3 1973
Konf. brev av 3/4 1973
Steinkjer Bygningsråd
ulf Kosberg

St. Bygn. råd
sak. nr. 168/73
dato 29/3-73

Cato Kvernland	7730 Beitstad	tilbygg enebolig
Snitt.	1:50 130373	K. Bratberg

S

STEINKJER KOMMUNE
DATO: 18.06.04 DOK 04/2757-9369/04
EMNEK: L42 OBJEKTK: 421/10
GRAD: SAKSBEH: SLW/O

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

Kommunens saksnr

Til kommune:
STEINKJER KOMMUNEKONGENS GATE 397702
STEINKJER

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: Jådåren | Postnr: 7730 | Poststed: Beitstad

Tiltakets art

☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Tilbygg og Terrasse

Forhåndskonferanse

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

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E - 1 - 2

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal: 2100

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	2	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	132 m²	39 m²	171 m²
Bebygd areal (NS 3940)	76 m²	33 m²	109,00 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 5,19

Vis beregning av grad av utnytting
Beregnet grad = \\(109,00/2100\\)*100

STEINKJER KOMMUNE
BRANNVERN, BYGGESAK
29.06.04 Stian Wodahl

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	10	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand: | ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja | Avstand: 15 | ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere

Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☒ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: Eget oppkom

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: / Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Stig Are Bratberg	74145907		-

Adresse: Jådåren | Postnr: 7730 | Poststed: Beitstad

E-postadresse: stig@bratberg.com

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 7/6-04 | Underskrift: Stig A. Bratberg

Gjentas med blokkbokstaver: Stig Are Bratberg

© NBR nr 5153 Juli-2003

www.fagtorget.no

STEINKJER KOMMUNE
BRANNVERN, BYGGESAK
29.06.04 Stian Wodahl

enova

Energiattest



Adresse **Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266097**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185046907**
Gårdsnummer **421**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 909 kWh**



Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 02.03.2026

Eiendomskart for eiendom 5006 - 421/10//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 682,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7110458,89	**Øst**	618538,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7110496,09	618548,51	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,24	
2	7110433,14	618558,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,76	
3	7110432,83	618555,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
4	7110430,65	618535,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,51	
5	7110459,59	618519,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,12	
6	7110475,5	618530,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,35	
7	7110492,11	618526,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,01	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TRYGGVANG	Beregnet areal	1682.7
Etablert dato	24.05.1961	Historisk oppgitt areal	1650
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	421/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	421/10
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.02.1994			421/10 (-11951,8), 662/3 (11951,8)
Skylddeling Skylddeling	24.05.1961			421/1 (-1650), 421/10 (1650)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7110458.89	618538.96	0	Ja	1682.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALMLID SILJE F271083*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Slettvollvegen 26 7730 BEITSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Slettvollvegen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7730 BEITSTAD	Kirkesogn	09150409 Beitstad
Grunnkrets	410 Jådåren	Tettsted	
Valgkrets	8 Beitstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185046907		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	185046907	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.09.2004

3	185046915		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185046907: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	92
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slettvollvegen 26	H0101	421/10	192	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0

2: Bygningsendring 185046907-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.09.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	46
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.2004	29.06.2004	
Igangsettingstillatelse	29.07.2004	29.06.2004	
Tatt i bruk	29.09.2004	29.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	421/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	14	0	14	0	0	0

3: Bygning 185046915: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	44
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	421/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

Utskriftsdato: 02.03.2026

Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	421	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	4 330,40 kr
Renovasjon	3 414,52 kr
Slam	3 846,75 kr
Vann	4 968,66 kr
Sum	**16 560,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon - Samarbeid 6 og flere	25%	1 ab	4062.50	1/1	0 %	4 062,50 kr	677,07 kr
Vann forbruk	25%	73.5 m3	26.20	1/1	0 %	1 925,70 kr	1 925,70 kr
Fradrag akonto vann	25%	-73.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 925,70 kr	-1 925,70 kr
Vannmåler forskudd	15%	100 m3	24.10	1/1	0 %	2 410,40 kr	389,63 kr
Vann forbruk	15%	73.5 m3	24.10	1/1	0 %	1 771,64 kr	1 771,64 kr
Fradrag akonto vann	15%	-73.5 m3	24.10	1/1	0 %	-1 771,64 kr	-1 771,64 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr
					Sum	**8 143,85 kr**	**1 345,18 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 02.03.2026

Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	421	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00700441	1209	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-12

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Steinkjer kommune
Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer
Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	421	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slettvollvegen 26, 7730 BEITSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 683 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB
	Delareal 1 030 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 997 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Steinkjer kommune

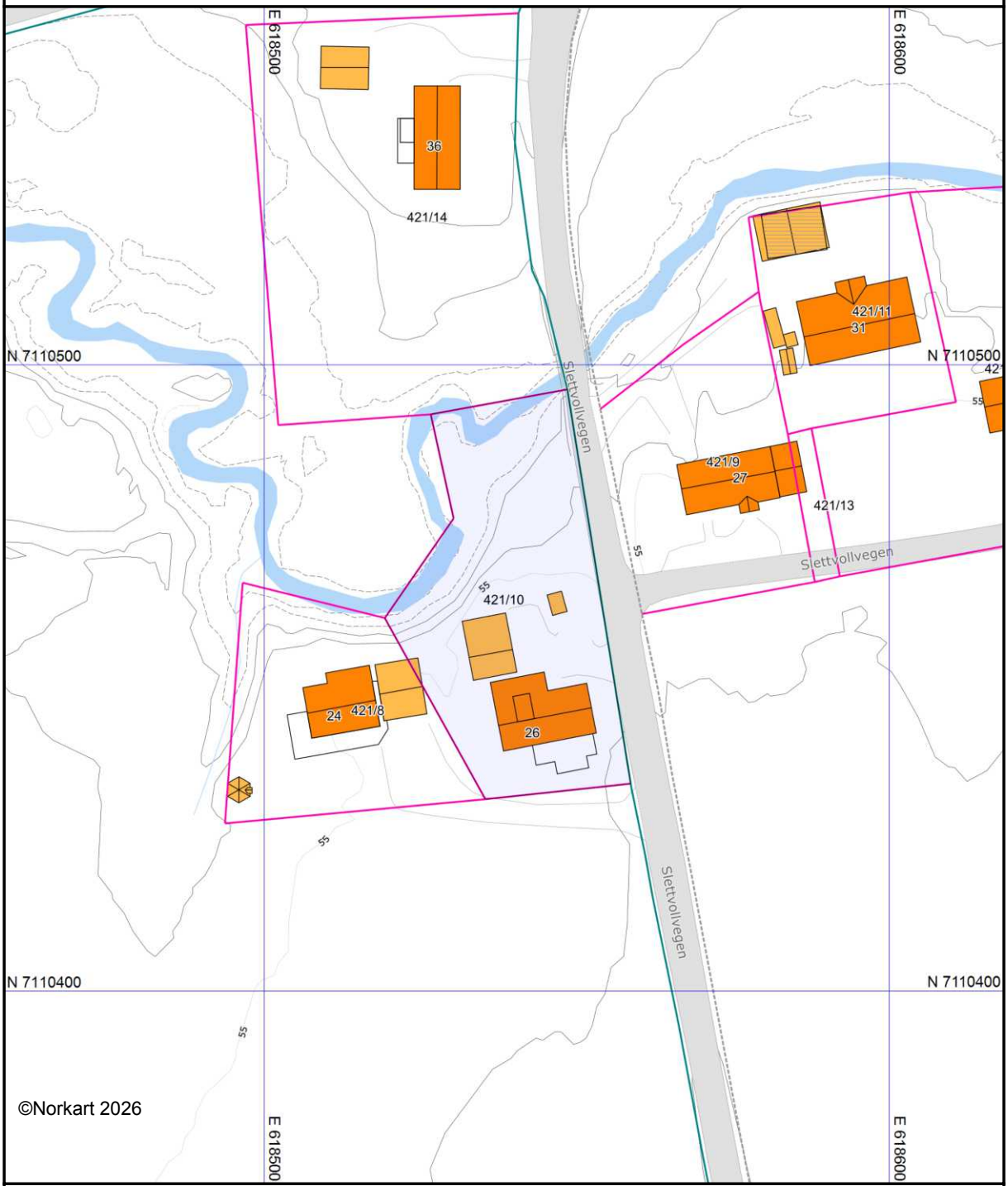
Grunnkart

Eiendom: 421/10
Adresse: Slettvollvegen 26
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

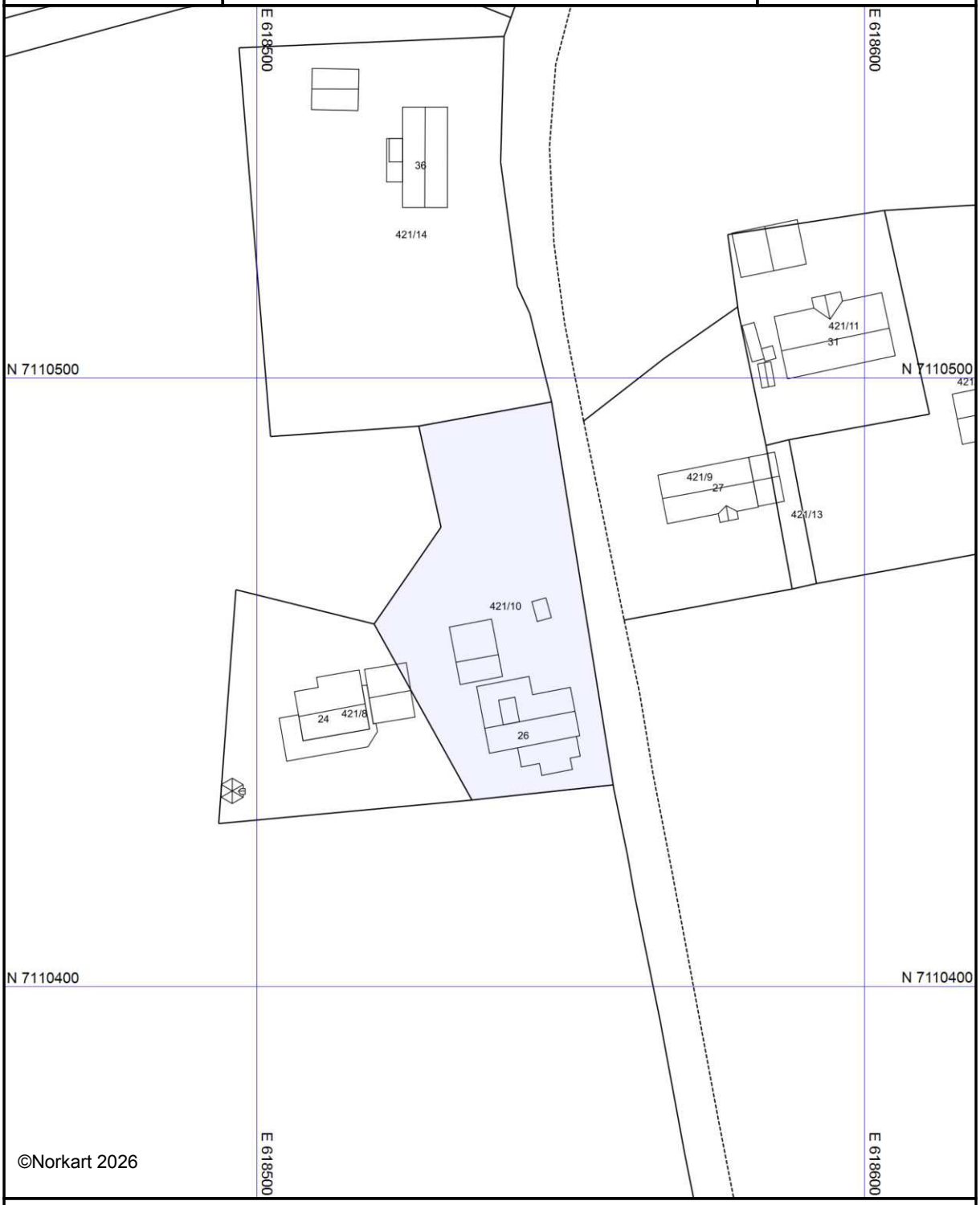
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 421/10
Adresse: Slettvollvegen 26
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

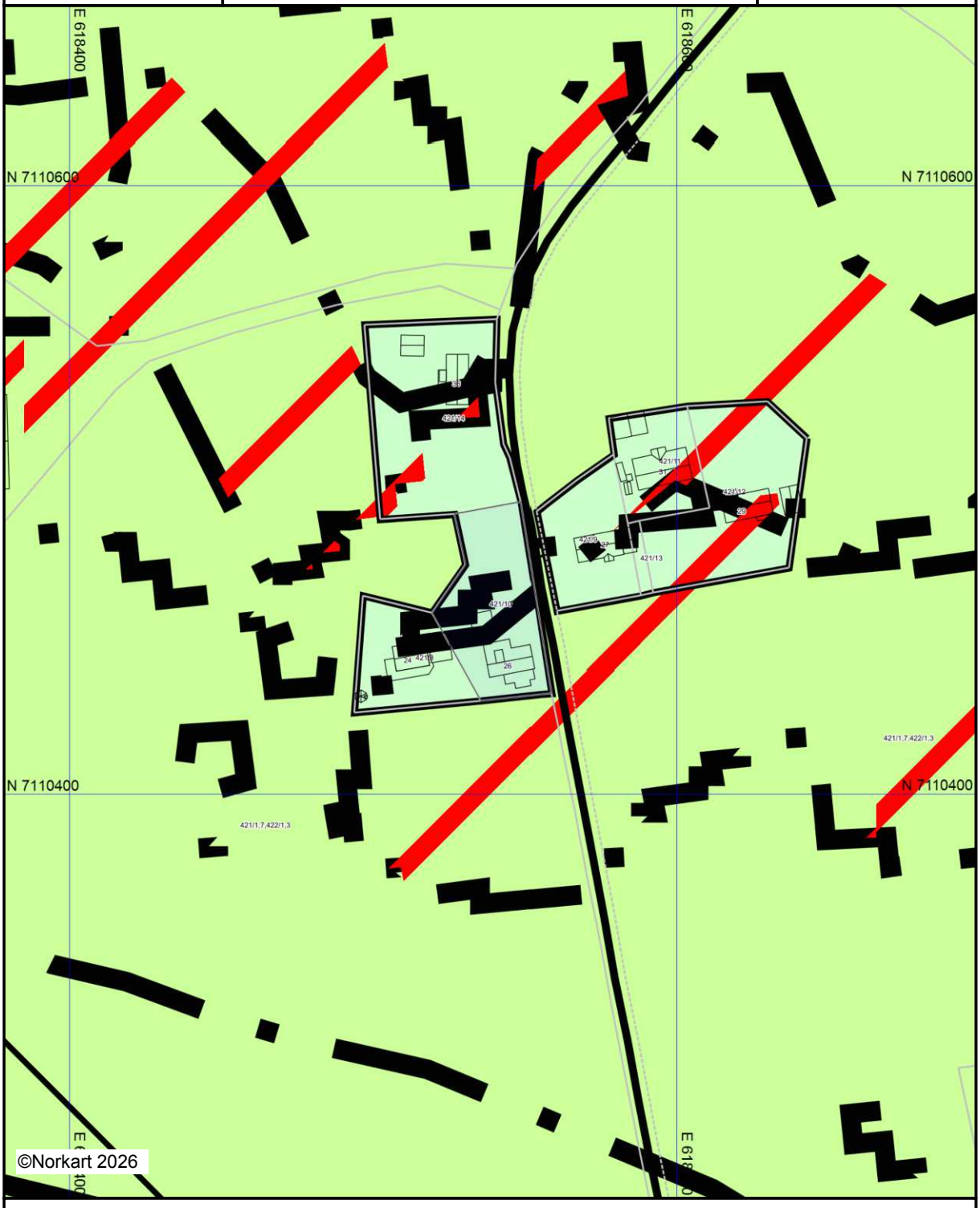
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 421/10
Adresse: Slettvollvegen 26
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

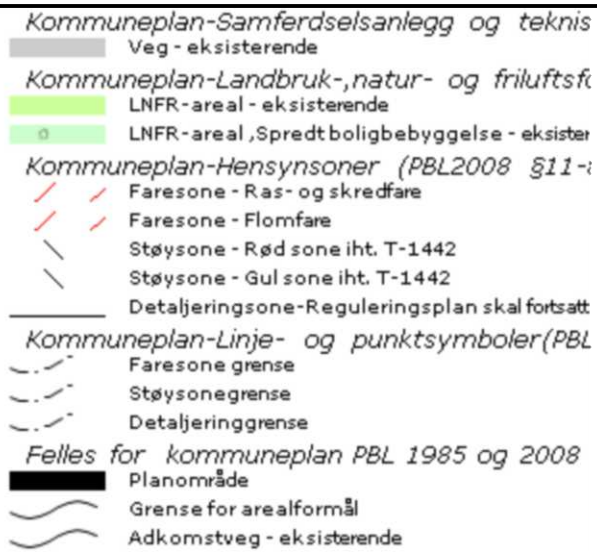
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Steinkjer kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024- 2037

Vedtatt 17.12.2025

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 1

1. Rettsvirkning (§§ 1-5 og 11-6) 1
2. Plankrav (§ 11-9 nr. 1) 1
3. Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4) 2
4. Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2) 2
5. Teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3) 3
6. Byggegrenser (§ 11-9 nr. 5) 4
7. Stedsutvikling og levekår (§ 11-9 nr. 5, 6 og 7) 5
8. Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7) 6
9. Lekeplasser og uteoppholdsareal (§11-9 nr. 5) 7
10. Natur og blågrønnstruktur (§ 11-9 nr. 6 og 8) 8
11. Mobilitet og parkering (§ 11-9 nr. 5) 9
12. Miljøkvalitet og forurensning (§ 11-9 nr. 6 og 8) 11
13. Skilt og reklameinnretninger (§ 11-9 nr. 5) 12

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 14

14. Bebyggelse og anlegg (§§ 11-7 nr. 1 og 11-10) 14
15. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§§ 11-7 nr. 2 og 11-10) 22
16. Grønnstruktur (§§ 11-7 nr. 3 og 11-10) 22
17. Forsvaret (§§ 11-7 nr. 4 og 11-10) 23
18. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (§§ 11-7 nr. 5 og 11-11) 23
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§§ 11-7 nr. 6 og 11-11) 25

HENSYNSSONER 28

20. Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a) 28
21. Soner med særlige hensyn (§ 11-8 c) 30
22. Båndleggingssoner (§ 11-8 d) 32

VEDLEGG 1 – REGULERINGSPLANER 35

Generelle bestemmelser og retningslinjer

1. Rettsvirkning (§§ 1-5 og 11-6)

a) Kommuneplanens arealdel regulerer bruken av alle arealer innenfor kommunens grenser. Planen gir rammer for kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner.

b) Planbestemmelsene, sammen med plankartene, utgjør den juridisk bindende delen av planen. Disse utgjør rettslig grunnlag for arealbruk og behandling av tiltak.

c) Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men fungerer som veiledning ved tolkning og praktisering av planen. Retningslinjene er markert med kursiv skrift i blått felt, som vist i eksempelet under.

> *Retningslinje: Retningslinjer kan omfatte dokumentasjonskrav, definisjoner og veiledende prinsipper.*

1.1 Forholdet til kommunedelplaner

a) Nyeste plan gjelder ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner.

b) Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder for tema som ikke er avklart i kommunedelplanene.

1.2 Forholdet til reguleringsplaner

a) **Reguleringsplaner som gjelder uendret**
Reguleringsplaner som er nevnt i vedlegg 1 punkt a gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- **Sikkerhet mot naturpåkjenninger**: Dersom reguleringsplanen ikke ivaretar sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift kapittel 7, skal det enten gjennomføres en oppdatering av reguleringsplanen eller en supplerende utredning i byggesaken før utbygging tillates. Se også bestemmelser 20.4 og 20.5.

b) **Reguleringsplaner som overstyres av byggegrense mot sjø eller LNFR-formål**
Reguleringsplaner som overstyres av byggegrensen mot sjø eller av LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift) i kommuneplanens plankart, er listet opp i en tabell i vedlegg 1 punkt b. På de overstyrte arealene gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, mens reguleringsplanen gjelder for øvrige deler av planområdet.

c) Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder for temaer som ikke er avklart i reguleringsplanene.

2. Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

2.1 Krav om reguleringsplan

a) Tillatelse til nye tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor områder for fremtidig bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet fremgår direkte av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

b) Større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever alltid reguleringsplan.

> *Retningslinje: Kommunen avgjør etter konkret vurdering om et tiltak er et større bygge- og anleggstiltak basert på omfang og beskaffenhet. Etappevis utbygging av et byggeområde vil være et større bygge- og anleggstiltak.*

2.2 Unntak fra plankravet

a) Unntak fra krav om reguleringsplan for enkelte tiltak er fastsatt i de tilhørende bestemmelsene for hvert arealformål.

b) Uavhengig av arealformål kreves det ikke reguleringsplan for følgende tiltak:
- Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- Vann-, avløp-, og overvannstiltak (VAO-tiltak) med mindre de utgjør et større bygge- og anleggstiltak.
- Nødvendige tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende jernbaneinfrastruktur.

c) **Begrensning i unntaket:**
Tiltak nevnt under bokstav b) kan likevel kreve reguleringsplan dersom tiltaket berører fare- eller aktsomhetsområde og tiltaket plasseres i høy sikkerhetsklasse (F2, F3, S2, S3, K3 eller K4), jf. bestemmelser 20.4 og 20.5.

3. Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

a) Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis brukstillatelse til ny bebyggelse før teknisk, sosial og blågrønn infrastruktur er tilstrekkelig etablert eller sikret etablert i henhold til eventuell utbyggingsavtale.

b) Rekkefølgekrav for utbygging av nødvendig infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen.

c) For store utbyggingsområder skal det angis rekkefølge for utbygging av felt. Minimum 80% av feltet skal være ferdig utbygd før utbygging av neste felt igangsettes.

Retningslinje: Definisjoner:
- *Teknisk infrastruktur omfatter blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, holdeplasser, parkering, avløp, ledningsnett for vann, avløp og overvann, energiforsyning og renovasjon.*
- *Sosial infrastruktur omfatter tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i skolekretsen.*
- *Blågrønn infrastruktur omfatter uteoppholdsareal og lekeplasser samt tiltak for naturbasert overvannshåndtering, naturmangfold o.l.*

4. Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

a) Kommunen tillater utbyggingsavtaler i hele kommunen i samsvar med prinsippvedtak for utbyggingsavtaler.

b) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler med utbyggere og grunneiere når utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging eller tilpasning av offentlige anlegg. Offentlige anlegg inkluderer alle anlegg vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, samt ledninger for vann, avløp, renovasjon o.l.

c) Utbyggingsavtale skal inngås der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til boliger.

5. Teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

5.1 Vann, avløp og overvann

5.1.1 Overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO)

a) En overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann skal vedlegges forslag til reguleringsplan der planlagt tiltak skaper behov for dette. VAO-planen skal utarbeides av fagkyndige med vann- og avløpsfaglig kompetanse og inkludere flomveger, overvannshåndtering og slokkevannskapasitet.
b) Der VAO-plan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan kan kommunen kreve at slik plan legges ved byggesøknad.

5.1.2 Krav til vann- og avløpsløsninger

a) Alle nye abonnenter til kommunalt vann skal ha installert vannmåler.
b) Det er tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett for bolig- og fritidsbebyggelse der dette finnes i rimelig nærhet, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Retningslinje: Tiltak innen 500 m fra kommunalt ledningsnett vurderes vanligvis som rimelig nærhet.

5.1.3 Spredt avløp

a) For mindre avløpsanlegg skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad legges til grunn.
b) Spredt avløp skal vurderes etter vannforskriftens kapittel 2.
c) Det skal alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.
d) Følgende avløpsløsninger kan godkjennes dersom eiendommen ikke er tilknyttet offentlig renseanlegg (spredt avløp):
    - Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59): Infiltrasjon i stedegne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
    - Minirenseanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59): Brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter stilles krav om etterpolering.
    - Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48): kan tillates ved utslipp til mindre følsomt område.
    - Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49).
    - Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60): Gråvann kan slippes urenset til sjø i mindre følsomme områder.
    - Sandfilter: Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp, da det har kort levetid og dårlig fosforrensning.
    - Andre løsninger kan godkjennes etter egen avtale med kommunen.
e) Tette oppsamlingstanker bør unngås. Ved eventuell bruk skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspylende toalett. Benyttes kun for svartvann.
f) For fritidsboliger med vanntanker på 26 liter eller mer stilles samme krav til utslippstillatelse som for bolig med innlagt vann.

5.1.4 Krav til overvannshåndtering

a) Overvann skal i størst mulig grad infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet før trygg bortledning til resipient (bekk, vassdrag, myr eller ledningsnett).
b) Klimapåslag på 40 % skal legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering.

c) Overvann skal primært håndteres gjennom bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger. Hvis økt belastning på ledningsnettet er nødvendig, må dette begrunnes.
d) Naturlige flomveger skal bevares og om nødvendig styrkes. Areal for nye flomveger skal avsettes der det er behov.
e) Det skal avsettes nok areal for snøopplag.
f) Det skal utvises aktsomhet ved terrenginngrep i eller innen 5 meter fra dreneringslinjer.

Retningslinje: Kravene til overvannshåndtering vil variere avhengig av lokale forhold knyttet til størrelsen på utbyggingen, eksisterende ledningsnett i området, og nedenforliggende resipienter. NVEs Veileder 4/2022 bør brukes som grunnlag for tilpasning av løsninger.

5.2 Renovasjon

a) Renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift og kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan.
b) Kommunen kan kreve nedgravde renovasjonsløsninger der det er behov.
c) Renovasjonsteknisk plan skal vedlegges forslag til reguleringsplan der planlagt tiltak skaper behov for dette.

6. Byggegrenser (§ 11-9 nr. 5)

6.1 Nettstasjoner

a) Nettstasjoner kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense med en 5 m byggegrense rundt.

6.2 Vann og avløp

a) Bebyggelse og konstruksjoner skal ikke plasseres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 m uten avtale med anleggseier. Dette gjelder alle typer ledninger og installasjoner som krever regelmessig vedlikehold og inspeksjon.

6.3 Veg

a) Byggegrense mot riksveg/fylkesveg følger av «Delstrategi veg for Trøndelag», vedlegg 2 og definert funksjonsklasse, dersom annet ikke fremgår av gjeldende arealplaner.
b) Tiltak kan ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m uten avtale med vegeier.
c) Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1,5 m fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 m skulder utenfor asfaltkant.

6.4 Jernbane

a) Innenfor 30 m avstand fra nærmeste jernbanespors midtlinje gjelder forbud mot tiltak som fremgår av jernbanelovens § 10. Eventuelle unntak fremgår av samme paragraf.

6.5 Sjø

a) I strandsonen tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til strandsonen eller forringer miljø- og friluftlivskvalitetene.

Retningslinje: Byggegrensen mot sjø er vist på plankartet. Strandsonen defineres som området mellom sjø og forbudsgrense mot sjø.

b) I strandsonen kan følgende tiltak tillates:

- Oppføring, endring og vedlikehold av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.
- Tilrettelegging for friluftsliv, som etablering av stier, parker og sanitæranlegg.
- Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg.

c) Øvrige tiltak kan tillates etter søknad og nærmere vurdering, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrengendringer eller forringer strandsonens miljø- og friluftlivskvaliteter.

Retningslinje: Det vises i den forbindelse til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Retningslinjene deler landet inn i tre soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen jf. § 1-8 første ledd. Kystlinjen i tidligere Steinkjer kommune er plassert i sone 2 og kystlinjen i tidligere Verran kommune i sone 3.

d) Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold. Det tillates ikke unødige installasjoner i sjø eller bygningsdeler som gir bygget preg av fritids- eller boligformål.

6.6 Vassdrag

a) Ved drikkevannskilder tillates ikke oppført ny bebyggelse i en sone målt 100 m fra strandlinjen. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse, forutsatt at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bygg og at tiltaket ikke er i strid med bestemmelser for sikringssonen, jf. bestemmelse 20.1.

b) Ved øvrige vassdrag tillates ikke oppført ny bebyggelse i en sone målt 50 m fra strandlinjen eller 20 m fra vannkant ved bekker med årssikker vannføring. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse, forutsatt at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bygg. Forbudet gjelder heller ikke for samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

6.7 Dyrka mark

a) Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at det ikke medfører driftsmessige ulemper for nærliggende landbruksområder.

7. Stedsutvikling og levekår (§ 11-9 nr. 5, 6 og 7)

7.1 Arealeffektivitet

a) Arealer avsatt til utbyggingsformål skal utnyttes på en arealeffektiv måte. Effektiv arealbruk skal imidlertid ikke gå på bekostning av god stedstilpasning eller hensynet til landskapets kvaliteter.

7.2 Folkehelse

a) Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I planforslag skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å ivareta innbyggernes helse, trivsel og sosiale og miljømessige forhold.

Retningslinje: Følgende faktorer bør vektlegges:
Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet og kriminalitets- og ulykkesforebygging.

7.3 Universell utforming

a) Arbeidsplasser og publikumsrettede fysiske miljøer skal i størst mulig grad planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelige og brukbare for alle, uavhengig av

funksjonsevne. Dette inkluderer tilrettelegging for bevegelsesfrihet, tilgang til informasjon og tilrettelegging for syns- og hørselshemmede.

b) I planforslag skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i leke- og uteoppholdsareal, inkludert adkomst til målpunkt som kollektivholdeplasser, skoler og barnehager.

7.4 Estetikk

a) **Formål:** Estetiske hensyn skal ivaretas for å styrke stedets identitet, trivsel og attraktivitet. Dette innebærer at alle tiltak skal bidra til et visuelt harmonisk og innbydende miljø.

b) **Tilpasning:** Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter. Bebyggelsen skal harmonere med strøket, landskapsbildet og fremme gode gate- og uterom. Bygninger skal ha en skala, form og materialbruk som understøtter en helhetlig estetikk og respekt for eksisterende bebyggelse og natur.

> *Retningslinje: Ved tilpasning til eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på følgende formingsfaktorer:*
> - *høyde (gesims- og mønehøyde)*
> - *volum*
> - *takform og møneretning*
> - *material- og fargebruk*

c) **Krav om estetisk vurdering:** Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om større tiltak skal det foretas en estetisk vurdering. Denne vurderingen skal inkludere analyser av nær- og fjernvirkning, samt spesifikke krav til detaljutforming som fasadeutforming, materialer og farger.

d) **Terrenginngrep:** Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi tillater, skal unngås med mindre det følger av reguleringsplan. Det skal tilstrebes minimal terrengbearbeiding for å bevare naturlige landskapselementer.

e) **Kulturmiljø:** Kulturhistorisk verdifulle bygninger og strukturer skal bevares og integreres i nye utbyggingsprosjekter på en måte som respekterer og fremhever deres historiske verdi.

8. Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

8.1 Kulturminner

a) Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer, inkludert samiske, skal vurderes i plan- og byggesaker der dette er relevant. Dette inkluderer vurdering av visuell påvirkning.

b) Alle bygninger og anlegg i kommunen eldre enn 1537, samiske bygninger og anlegg fra år 1917 eller eldre, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1649, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

c) Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven.

d) Innenfor hensynssone kulturmiljø H570_6 – 11 tillates ikke riving av eksisterende bebyggelse uten at det foreligger tillatelse for nytt tiltak. Rivingstillatelse kan likevel gis ved totalskade, fare for liv og helse eller om reguleringsplan forutsetter at bygget rives.

e) Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering av bygningens/anleggets verneverdi ved søknad om riving og/eller ombygging. Fylkeskommunen skal uttale seg når det søkes om tiltak på bygg før 1850.

> *Retningslinje: Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal forelegges fylkeskommunens kulturminneavdeling og Sametinget for forhåndsvurdering.*

9. Lekeplasser og uteoppholdsareal (§11-9 nr. 5)

9.1 Barn og unges interesser

a) Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal vurderes særskilt i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak som er relevante for temaet jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Retningslinje: Vurderingen skal fokusere på tilgjengelighet til trygge lekeområder, skolevei, sosiale møteplasser, samt tilgang til nødvendige tjenester som barnehager og skoler.

b) Ved omdisponering av arealer som er avsatt til friområde skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Erstatningsarealet skal etableres i nærområdet og skal tilsvare det omdisponerte lekearealet kvalitativt og arealmessig. Dette skal dokumenteres i plan- eller byggesaksprosessen.

9.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a) Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal, som kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Nærliggende offentlige eller private parker, friområder eller grønnstrukturer skal ikke medregnes.

b) **Sonebaserte krav:**

- Kommunedelplan sentrum:
  Minimum 40 m^2 pr. boenhet, som kan fravikes til 25 m^2 gjennom reguleringsplan.
- Øvrige boligområder:
  Minimum 50 m^2 pr. boenhet.

c) **Kvalitetskrav:**

- Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller på balkong.
- Uteoppholdsareal skal ha trygg adkomst og tilfredsstillende støyforhold iht. grenseverdier angitt i gjeldende retningslinje T-1442.
- Fellesområder skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 m. Uteoppholdsarealet skal være dimensjonert for å tåle permanent vegetasjonsdekke.
- Det skal være mulighet for sol ved begge jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealet.
- Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særskilte bruks- eller opplevelsesverdier.

9.3 Krav til lekeareal

a) **Småbarnslekeplass:**
I boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal det sikres en småbarnslekeplass på minimum 100 m^2 innen 100 m fra inngangsdør. Lekeplassen skal ha gode solforhold, minst tre typer utstyr (f.eks. benker, huske og sandkasse) og en sosial sone med benker og bord.

b) **Lekeareal for større barn (kvartalslekeplass):**
I boligområder med 25 eller flere nye boenheter skal det anlegges lekeareal for større barn med minimumsstørrelse 250 m^2, økende med 10 m^2 pr. 5 boenhet utover 25 boenheter. Lekearealet skal være på bakkeplan, offentlig tilgjengelig, ha trygg adkomst, gode solforhold, universelt utformet sitteplass, og deler av arealet skal være flatt og egnet til ball-lek.

c) Lekeareal kan regnes som en del av felles uteoppholdsareal.

Retningslinje: Uteoppholdsareal for barnehager og skoler:
Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer, som gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» fra Sosial- og helsedirektoratet (2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» fra

Kunnskapsdepartementet (2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

10. Natur og blågrønnstruktur (§ 11-9 nr. 6 og 8)

10.1 Naturmangfold

a) Sammenhengen i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart.

b) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres kartlegging etter Miljødirektoratets NiN-instruks der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt. Kartlegging skal utføres av fagkyndige.

c) I reguleringsplaner kan det stilles krav om redegjørelse for hvordan Naturmangfoldloven §§ 8-12 ivaretas.

Retningslinje: Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget i nasjonale kartdatabaser skal brukes, eksempelvis kart som viser naturtype, art og funksjonsområde.

<u>Eksempel på tiltak som styrker naturmangfoldet:</u>

- *Det bør tilstrebes ivaretakelse av forbindelse mellom grønne områder, mellom blågrønne områder og mellom blå områder.*
- *Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, bør avsettes som naturområde i reguleringsplan.*
- *Eksisterende vegetasjon og store trær bør tas vare på så langt det er mulig.*
- *Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med stedegne planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.*

10.2 Adkomst til grøntområder

a) Tiltak i områder som grenser til grønnstruktur må ikke hindre allmennhetens tilgang eller redusere grøntområdets verdi.

10.3 Vassdrag

a) Vannforskriftens miljømål og frister for vannkvalitet gjelder. Godkjente regionale vannforvaltningsplaner skal, når de er vedtatt, legges til grunn.

Retningslinje: Planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til de miljømål som er satt for de aktuelle vannforekomster. Ny virksomhet eller nye inngrep ved vannforekomster må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12. Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.
Fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, skal avklares / omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder ikke hvis tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven.

b) Lukkede bekker skal gjenåpnes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Gjenåpning kan unnlates dersom det foreligger vesentlige tekniske, sikkerhetsmessige eller arealmessige hensyn som er til hinder for gjenåpning. Vurderingen skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

Retningslinje:

- *Tekniske hensyn: Kritisk infrastruktur (vei, VA-ledninger, jernbane) over eller nær bekken.*
- *Sikkerhetsmessige hensyn: Økt flomfare og/eller erosjon, eller utfordringer knyttet til håndtering av overvann.*

- *Arealmessige hensyn: Bebyggelse eller andre tiltak som ikke kan tilpasses en åpen bekk, og hvor arealavståelse i vesentlig grad vil hindre realisering av overordnede samfunnsinteresser, som boligbygging, næringsutvikling eller viktig infrastruktur.*

c) Naturlig kantvegetasjon/skog skal opprettholdes i en sone på 15 meter fra vannkant langs vann og elv og 10 meter fra bekk.

Retningslinje: Fjerning av kantvegetasjon krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.

10.4 Omdisponering av dyrka mark

a) Omdisponering av dyrka mark skal som hovedregel unngås.

b) Ved omdisponering av dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som dokumenterer hvordan jordressursen skal ivaretas og utnyttes på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon. Matjordplanen skal inngå som grunnlag for behandling av saken, enten tiltaket behandles gjennom reguleringsplan eller byggesak. Det skal stilles vilkår om gjennomføring av nødvendige kompenserende tiltak i tråd med planen. Det er ikke tillatt å iverksette midlertidige eller andre tiltak som kan forringe jordressursen som skal flyttes.

Retningslinje: Ved utarbeidelse av matjordplan skal veileder for matjordplaner (fra Landbruksdirektoratet eller tilsvarende) legges til grunn. Jordressursen bør fortrinnsvis flyttes til ikke-oppdyrkede områder. Dersom dette ikke er mulig, kan matjorda brukes til jordforbedring, forutsatt at det dokumenteres klare agronomiske fordeler for mottaksarealet.

c) Dyrka mark som er omdisponert til annet formål, men som ennå ikke er utbygd, skal drives som dyrka mark inntil bygging eller annen bruk påbegynnes.

11. Mobilitet og parkering (§ 11-9 nr. 5)

11.1 Gang-, sykkel- og kollektivforbindelser

a) Eksisterende gangforbindelser skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres i samferdselsplanleggingen, og behov for gang- og sykkelveier samt kollektivtilrettelegging skal vurderes i alle reguleringsplaner.

11.2 Parkeringsdekning

a) Følgende krav gjelder til parkeringsdekning såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan:

Arealformål/type bebyggelse	**Bilplasser**		**Sykkelplasser KDP sentrum**
	Bykjernen og avlastningsområder	**Utenfor**	
Enebolig/tomannsbolig	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet	2 pr. boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet
Hybler	0 pr. enhet	1 pr. enhet	1 pr. enhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1 pr. enhet	1 pr. enhet	
Forretning	1 pr. 50 m^2 BRA	1 pr. 50 m^2 BRA	2 pr. 100 m^2 BRA
A-næring (hotell/overnatting, bevertning, kontor mm.)	1 pr. 100 m^2 BRA For A-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m^2 BRA i bykjernen.	1 pr. 50 m^2 BRA	2 pr. 100 m^2 BRA
B og C-næring (Industri, verksted, lager mm.)	1 pr. 100 m^2 BRA	1 pr. 100 m^2 BRA	

	For C-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m^2 BRA.	For C-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m^2 BRA.	
Skoler, barnehage	1 pr. 50 m^2 BRA, ev. 0,5 pr. årsverk ansatte I tillegg skal det etableres tilstrekkelig antall plasser for henting/bringing i umiddelbar nærhet.	1 pr. 50 m^2 BRA, ev. 0,5 pr. årsverk ansatte I tillegg skal det etableres tilstrekkelig antall plasser for henting/bringing i umiddelbar nærhet.	0,5 pr. elev og årsverk ansatte (skole) 0,5 pr. årsverk ansatte (barnehage)
Helseinstitusjoner	1 pr. årsverk ansatte	1 pr. årsverk ansatte	0,5 pr. årsverk
Kultur- og idrettsarenaer	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.

b) Tenkt (fiktivt) plan skal ikke medberegnes for etasjehøyde ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA, jf. TEK17 § 5-4.
c) I ny reguleringsplan kan det etter nærmere vurdering gis bestemmelse om annet krav til parkeringsdekning enn det som er angitt her. Parkeringskravet må avveies mot muligheter for felles bruk av p-plasser, nærhet til offentlige p-plasser mv.
d) For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.
e) Sambruk av parkeringsarealer skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig.
f) Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken.
g) Gjesteparkering skal være tilstrekkelig slik at det ikke oppstår behov for parkering i øvrige gater.

11.3 Frikjøp fra krav til parkeringsdekning

a) Kommunen kan tillate frikjøp fra parkeringskrav innenfor bykjernen, med unntak av plasser for henting/bringing ved barnehage/skole. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

11.4 Dimensjoner på ordinære og tilrettelagte parkeringsplasser

a) Ordinære parkeringsplasser skal ha minstestørrelse 2,6x5 m (nettomål). Manøvreringsareal kommer i tillegg.
b) Tilrettelagte parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ha minstestørrelse 4,5x6 m og være universelt utformet. Manøvreringsareal kommer i tillegg.
c) Ved etablering av parkeringskjeller skal det være fri høyde på 2,6 m.

11.5 Plassering og utforming av sykkelparkering

a) Sykkelparkering ved publikumsbygg skal plasseres nær hovedinnganger, være synlig og universelt utformet, med god belysning og værbeskyttelse.

11.6 Frisikt

a) Frisiktsoner i vegkryss og avkjørsler mot offentlig veg skal følge Statens vegvesens normer.

11.7 Hjerterom

a) Det skal legges til rette for 'hjerterom' ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.

> *Retningslinje: Med hjerterom menes et område rundt grunnskoler der kjøring, stans og parkering ikke tillates. Elever som må kjøres, skal settes av på trygge hentesteder utenfor sonen.*

12. Miljøkvalitet og forurensning (§ 11-9 nr. 6 og 8)

12.1 Støy

a) Gjeldende retningslinje T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse, nye støykilder og ved vesentlige endringer av eksisterende støykilder. Retningslinjens kvalitetskriterier og grenseverdier i tabell 2 skal overholdes. For innendørs støynivå gjelder kravene i teknisk forskrift.

b) I rød sone (H210) tillates det ikke ny støyfølsom bebyggelse. Gjenoppbygging, ombygging eller utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates ved dokumentert tilfredsstillende støynivå.

c) I gul sone (H220) kreves støyfaglig utredning før området kan vurderes for ny støyfølsom bebyggelse.

d) Kommunen kan kreve støyfaglig utredning utenfor kartlagte områder.

e) Støyfaglig utredning skal utføres av fagkyndig. Nødvendige støyreduserende tiltak skal fastsettes som vilkår for gjennomføring av tiltaket i reguleringsplan eller ved behandling av byggesak.

f) I bygge- og anleggsfasen gjelder støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 og 5. Ved overskridelser skal prosedyrene i kapittel 6 i samme retningslinje følges. Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy og begrensning av luftforurensning i tråd med kapittel 6 i veileder T-1520, gjeldende for anleggsperioden.

g) Ved etablering av ny støyende virksomhet, eller ved endringer av eksisterende støykilder, skal det gjennomføres en støyfaglig utredning.

> *Retningslinje: Følgende tiltak bør vurderes ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i støysone:*
> - *Plassering av bebyggelsen som støyskjerming.*
> - *Gjennomgående boenheter med en stille side.*
> - *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet bør ha vindu mot stille side.*
> - *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side bør ha balansert mekanisk ventilasjon.*
> - *Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling bør også vurderes.*

12.2 Klima og miljø

a) **Konsekvensutredning for myr og høgbonitetsskog**
For planer som krever konsekvensutredning og som berører myr eller skog med høy bonitet, skal karbonbinding og klimapåvirkning være sentrale temaer i konsekvensutredningen. Planen skal vurdere tiltak for å minimere tap av CO2-opptak og karbonlagring, samt eventuelle avbøtende tiltak for å kompensere for tap.

> *Retningslinje: For skog med høy bonitet, skal det legges særlig vekt på tilvekstpotensial og framtidig karbonfangst. Tiltak som sikrer at områder med størst karbonopptak i framtiden*

bevares lengst mulig, bør prioriteres. For myrområder, bør restaurering av tilsvarende myrarealer eller andre tiltak som kan øke karbonbinding vurderes som kompensasjon.

b) Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området. Vurderingen skal fremgå av planbeskrivelsen.

Retningslinje: Energitiltaket bør løses på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål for å begrense nedbygging av landbruks- og naturområder.

12.3 Luftkvalitet

a) Retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, med angitte grenseverdier i tabell 1, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

b) Ved planforslag for ny støyfølsom bebyggelse skal det i områder med sammenfallende luft- og støyforurensning, hvorav minst én i rød sone, gjennomføres medisinskfaglig vurdering av samspillseffekter.

12.4 Forurenset grunn

a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

b) Tiltakshaver skal vurdere om det foreligger forurensning i grunnen der det skal bygges eller graves. Dersom det er påvist, eller er rimelig grunn til å mistenke forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å avklare omfang og innhold. Ved påvist forurensning skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan i samsvar med forurensningsforskriften § 2-6, og denne skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltaket igangsettes.

13. Skilt og reklameinnretninger (§ 11-9 nr. 5)

13.1 Utforming av skilt og reklame

a) Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:
- Konflikt med byggverkets arkitektur.
- Flagg/pyloner høyere enn tilliggende bygningshøyde.
- Vindusfoliering på mer enn 1/3 av vindusflaten. Det gjøres unntak for frosting av vinduer for virksomheter der slikt tiltak anses nødvendig for å hindre innsyn.
- Lyskasser med åpen front, sjenerende lysstyrke.
- Elektroniske skilt/reklame som roterer/blinker/flimrer
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- Permanent oppstilling av løsfotskilt/reklame

b) Særskilte krav gjelder innenfor hensynssone H570_6 Gjenreisningsbyen:
- På fasader tillates fortrinnsvis skilt og reklameinnretninger som består av enkeltbokstaver montert direkte på vegg eller på smale skinnene montert direkte på vegg, evt malt direkte på vegg. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak der annen utforming av skilt kan dokumenteres brukt fra byggets opprinnelse.
- Dekorelementer (logo-er etc) utforma som frittstående, konturskårne elementer montert på samme vis som bokstaver, tillates.
- Skilt- og reklameinnretninger bestående av enkeltbokstaver og frittstående dekorelementer tillates på baldakiner, gesimsbånd unntatt hovedgesims, og andre fasadeframspring der det er naturlig.

- Som uthengsskilt tillates: Lyskasser, kasser med bokstaver av "lysstoffrør", led-lys o.l., plateskilt med tekst og dekorelementer, symbol (kringler, sko etc.)
- Reklameinnretninger med fast plassering og festeanordning i fasaden, men med skiftende innhold eller boards tillates ikke.

13.2 Plassering av skilt og reklame

a) Skilt og reklame skal ikke hindre ferdsel, frisikt i kryss/avkjørsler eller utgjøre fare.
b) Skilt og reklame skal ikke plasseres på møne, tak, gesims, stolper eller gjerder.
c) Hver virksomhet kan ha ett uthengsskilt og ett veggskilt, unntak for flere fasader. I bygg med flere virksomheter skal skilt samles i oppslagstavle.
d) Skilt og reklame skal ikke dekke mer enn 1/4 av fasadelengden, maks 4 m eller en rimelig del av fasaden. Samlet areal maks 15 m^2.
e) Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.

Bestemmelser til arealformål

14. Bebyggelse og anlegg (§§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

14.1 Bebyggelse og anlegg (BA) 1001

a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates vannkraftverk og andre energianlegg med nødvendig infrastruktur, herunder transformator- og koblingsanlegg.

14.2 Boligbebyggelse (B) 1110

a) Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.2.1 Fremtidig boligbebyggelse

a) Boligtyper og størrelser

- Byggehøyde nær eksisterende boligområder skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- Ved planforslag for mer enn 10 nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser og boligtyper, tilpasset tilliggende områder. Bestemmelsen gjelder ikke områder som er regulert til eneboligformål. Reguleringsplanen skal inkludere fordeling av størrelse og typer boenheter.

Retningslinje: I variert boligbebyggelse med mer enn 10 nye boenheter og for enkeltstående boligbygg med mer enn 10 boenheter bør minst 30% av boenhetene være større enn 90 m^2 BRA.

b) Fellesareal

I boligbygg/blokkbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det avsettes areal til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom/verksted, vinterhage eller lignende iht. følgende minimumskrav:

- Minimum 25 m^2 for 10 - 25 boenheter
- Minimum 1 m^2 pr. boenhet for 26 eller flere boenheter

Fellesarealet skal tilfredsstille til enhver tid gjeldende teknisk forskrifts krav til varig oppholdsrom.

Retningslinje: Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger.
Ved feltvis utbygging bør det etableres innvendig fellesareal innenfor hvert delfelt/boligblokk iht. antall boenheter innen delfeltet/boligblokken.

c) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
B2 Malm	Høydedraget skal reguleres som friområde for å ivareta nærturområdet for barn og for å redusere silhuettvirkning av bebyggelsen. Adkomstveg skal etableres med minst mulig tap av dyrka mark.
B3 Vellamelen	Eksisterende skiløyper skal ivaretas i reguleringsplanen.
B4 Vellamelen	I reguleringsplanen skal det avsettes et friområde som både areal- og kvalitetsmessig erstatter det omdisponerte friområde i reguleringsplan for «Sørvendt – Nord-Fosnes». I reguleringsplanen skal det sikres et turdrag som gir hensiktsmessig adkomst til friluftslivsområdet «Hesttrøa».
B5 Kvam	Ingen særskilte bestemmelser.
B6 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
B8 Binde	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 3 eneboligtomter i området. Fradeling av tomter må ikke være til hinder for videre utbygging av området. Området kan ikke tas i bruk for det er etablert utvidet vegskulder fra tiltaksområdet til Smibekkvegen.
B9 Binde	Ingen særskilte bestemmelser.
B10 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B11 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B12 Henning	Adkomstveg til boligområdet skal opparbeides via Albert Moens veg. Ny adkomstveg skal også sikre adkomst til gnr/bnr 124/2 og 128/7. Dagens avkjøring fra Henningvegen til gnr/bnr 124/2 skal saneres før det gis brukstillatelse.
B13 Mære	Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg fra området til Mære skole.
B15 Vellamelen	**Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning pga stående innsigelse** Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 6995 mellom utbyggingsområdet og skoleområdet, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs fv. 6995. Det tillates kun etablert frittliggende småhusbebyggelse i området.

14.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

a) Høyde

- Tillatt maksimalhøyde for gesims er 7 m. Tillatt maksimalhøyde for møne er 9 m. Tillatt maksimalhøyde til gesims for boliger med flatt tak er 7 m. Takterrasse på hovedtak tillates ikke.

b) Fortetting

- Det tillates fortetting med inntil 5 nye boenheter per gårds- og bruksnummer med fradeling som enkelttomter uten krav om reguleringsplan. Det kan likevel kreves reguleringsplan dersom tiltaket berører et identifisert fare- eller aktsomhetsområde og tiltaket plasseres i høy sikkerhetsklasse (F2, F3, S2, S3, K3 eller K4), jf. bestemmelsene 20.4 og 20.5.
- Ved fortetting (deling av boligtomt) må både gjenværende og fradelt boligtomt ha mulighet for både bolighus, påkrevd minimum parkeringsdekning og tilfredsstillende uteoppholdsareal. Øvrige krav i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.
- Plassering og utforming av nye bygg skal ta hensyn til områdets karakter. Byggets størrelse og plassering skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Se også bestemmelse 7.4.

c) **Garasjer**

- Garasjer tillates oppført med bebygd areal/bruksareal inntil 50 m^2. Tillatt maksimalhøyde for gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3 og 5,5 m. Garasjer skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

14.3 Fritidsbebyggelse (FB) 1120

a) Områder avsatt til fritidsbebyggelse markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.3.1 Fellesbestemmelser

a) Myr og vassdrag skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep.

b) **Utnyttelsesgrad:**

- For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag og 100 m fra sjø og verna vassdrag (H560), skal samla bruksareal ikke overstige BRA=130 m^2. For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overstige BRA=150m^2 Ev. naust er her ikke inkludert, og gjelder begge ovennevnte kategorier. Tillatt utnyttelsesgrad for naust er angitt i punkt 14.11.1.
- I bruksareal medregnes alle bygninger og konstruksjoner over bakken. Krav til biloppstillingsplass skal ikke medberegnes i BRA forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 6 m.

d) Kun én fritidsbolig tillates per eiendom.

e) Det tillates ikke inngjerding av tomt/bygning.

f) **Estetiske hensyn og visuelle kvaliteter**

- Byggverk skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land, og skal ikke bryte åsprofiler og landskapssilhuetter.
- Hovedmøneretning og lengderetning skal plasseres parallelt med høydekotene. Byggverk skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep skal unngås.
- Det skal benyttes stedstilpassede materialer og farger. Taktekking skal utføres med materialer som ikke gir en lys eller reflekterende fargevirkning.

14.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

a) Felles løsninger for vann og avløp skal etableres i henhold til en egen VAO-plan, se bestemmelse 5.1.1.

b) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
FB1 Aunvold	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 4 fritidsboliger i området. Ved fradeling skal tomtene være tilnærmet like store, med maksimalt 10 % avvik i størrelse mellom de største og minste tomtene, med mindre særlige forhold, som topografiske utfordringer eller hensyn til naturmiljø, tilsier noe annet.
FB2 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB3 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB4 Børgin	Ingen særskilte bestemmelser.

14.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse

a) **Plankrav:** I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates utbygging på tomter som allerede er fradelt uten krav om reguleringsplan. Ytterligere fradeling og fortetting i disse områdene utløser krav om reguleringsplan.

14.4 Sentrumsformål (SF) 1130

a) Områder avsatt til sentrumsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates forretninger, tjenesteyting, næring (kun A-virksomheter) og boligbebyggelse.

c) For å sikre levende sentrum skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, som for eksempel forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan mot torg og viktige gaterom. Plassering og minimumsomfang av slike funksjoner skal avklares i reguleringsplan, og tilpasses det enkelte sentrumsområdet.

d) I områder for sentrumsformål skal det legges vekt på effektiv arealutnyttelse og gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Alle sentrumsområder skal ha offentlige møteplasser, som for eksempel torg, parker, offentlige lekeplasser o.l.

e) Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

f) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	**Bestemmelser**
SF1 Malm	Ingen særskilte bestemmelser.

14.5 Forretninger (FOR) 1150

a) Områder avsatt til forretning er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates bygninger for detaljhandel med tilhørende infrastruktur.

14.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T) 1160

a) Områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette inkluderer for eksempel skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjon, administrasjon og forsamlingshus. Innenfor formålet tillates også idrettsanlegg i direkte tilknytning til skole eller annen tjenesteyting.

c) Innenfor formålet eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting tillates oppføring av byggverk på inntil 200 m^2 BYA uten krav om reguleringsplan. Tiltaket kan ikke være en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.

d) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
T1 Mære	Innen Mære landbruksskole tillates bygg, anlegg og aktiviteter som er nødvendige for eller naturlig knyttet til skolens formål. Dette omfatter blant annet produksjon og salg av landbruksprodukter, opplæringsvirksomhet, internat, utleie av lokaler og arealer, samt andre aktiviteter i regi av landbruksskolen. Midlertidige eller permanente tiltak som er nødvendige for praktisk landbruksdrift tillates.

14.7 Fritids- og turistformål (FTU) 1170

a) Områder avsatt til fritids- og turistformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor området tillates utleiehytter, campingplasser og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

c) Det tillates ikke tiltak som begrenser allmennhetens tilgang til strandsonen langs sjø og vassdrag. På campingplasser som ligger mindre enn 100 m fra sjø, eller 50 m fra vassdrag, skal allmennhetens tilgang til strandsonen sikres.

d) Innenfor 200-års flomsone med klimapåslag skal alle faste tiltak bygges slik at de tåler flom. Oppstillingsplass for campingvogn og bobil kan tillates, men det tillates ikke spikertelt eller andre faste konstruksjoner i tilknytning til vognene. Servicebygg o.l. kan tillates forutsatt at gulvnivå på nederste plan er høyere enn vannstand ved 200-årsflom med klimapåslag.

e) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
FTU1 Vellamelen	Innenfor området tillates inntil 4 utleiehytter på maks. 10 m^2 BRA pr. hytte. Området er unntatt plankrav forutsatt at denne og de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen overholdes.
FTU2 Vølset, Follafoss	I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.8 Råstoffutvinning (RU) 1200

a) Områder avsatt til råstoffutvinning er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved utvidelse av eksisterende masseuttak.

c) Reguleringsplan skal avklare følgende forhold:

- Størrelsen på uttaket
- Avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt med hensyn til støy og støv
- Istandsetting av området etter endt uttak, inkludert reetablering av vegetasjon og terrengforming.
- Landskapsvirkninger og ønsket etterbruk av området.

d) Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes, og området skal istandsettes i henhold til godkjent plan.

e) Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.
f) Eksisterende massetak tillates tilbakeført til LNFR-formål ved avvikling av drift.

Retningslinje: Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldene forskrifter, samt vilkår i tillatelser etter loven. Uttak over 500 m3 er meldepliktig, og uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven

14.9 Næringsbebyggelse (NÆ-A, NÆ-B, NÆ-C) 1300

a) Områder avsatt til næringsvirksomhet er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.9.1 Fellesbestemmelser

a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
b) Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke uten tilstrekkelig sikkerhetsavklaring.
c) Tilgang til tilstrekkelig elektrisk energi skal være avklart før vedtak av reguleringsplan for ny næringsbebyggelse.

14.9.2 A-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-A i kartet, sentrumsformål og områder med kombinert formål der det åpnes for A-virksomheter.
b) Områder for A-virksomheter tillater etablering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor, hotell og bevertning.

14.9.3 B-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-B i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for B-virksomheter.
b) Områder for B-virksomheter tillater verksted, håndverks- og lagervirksomhet. Annen næringsvirksomhet kan tillates dersom den ikke fører til økt støy, lukt eller luftforurensning. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.

14.9.4 C-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-C i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for C-virksomheter.
b) Områder for C-virksomheter tillater industri, lager og annen næring som ikke bør ligge nært støyfølsom bebyggelse.

14.9.5 Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Kode	Område	Status	Bestemmelser
NÆ-C1	Follafoss industriområde øst	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 80% BYA. Maks mønehøyde for bygning settes til kote 12.
NÆ-B1	Bratreitøra	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 60% BYA. Bebyggelse kan ha en maksimal høyde på 10 meter over planert terreng.

NÆ-B2 og NÆ-B3	Veldemelen grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B4	Røysing grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B5	Vist 1 og 2	Fremtidig	Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes et vegetasjonsbelte med en minimumsbredde på 10 m, som skal fungere som en buffersone mot tilgrensende dyrka mark.
NÆ-AB	Andersåsen	Fremtidig	Innen området kan det tillates etablert bevertning. Øvrig A-virksomhet tillates ikke.
NÆ-C	Malm industripark	Fremtidig	- Eksisterende gårdstun innen området skal reetableres før utbygging av industriparken igangsettes. - I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.10 Idrettsanlegg (IDR) 1400

a) Områder avsatt til idrettsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor formålet tillates skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane, motorcross og lignende funksjoner med tilhørende infrastruktur. Dette inkluderer tribuner og andre publikumsanlegg, garderober og andre anlegg for utøvere, dommere og treningsapparat, parkering m.m.

c) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	**Bestemmelser**
IDR1 Vellamelen	Ved utbygging av området skal adkomst til pumpestasjonen reetableres. Adkomstvegen skal utformes med vendehammer og ha tilstrekkelig standard for drift og vedlikehold.

14.11 Andre typer anlegg (ABA og BUN) 1500

a) Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.11.1 Småbåtanlegg og naust (BUN)

a) For naust i tilknytning til sjø tillates BYA = 30m^2 med maksimal bredde 5 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m over planert terreng.

b) For naust i tilknytning til ferskvann tillates BYA = 20m^2 med maksimal bredde 4 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 3,5 m over planert terreng.

c) Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold. Det tillates ikke unødige installasjoner i sjø eller bygningsdeler som gir bygget preg av fritids- eller boligformål.

14.11.2 Kommunaltekniske anlegg (ABA)

a) Innen område tillates kommunaltekniske anlegg.

14.12 Gravplass (GR) 1700

a) Områder avsatt til grav- og urnelund er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor formålet tillates kirker/kapell/seremonirom, krematorium, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven), samt nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

14.13 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA) 1800

a) Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) For områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål gjelder de spesifikke bestemmelsene for hvert enkelt arealformål innenfor området.

Retningslinje: Der det for eksempel tillates en kombinasjon av boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, skal bestemmelsene for boligbebyggelse gjelde for boligbebyggelse i området. Tilsvarende gjelder bestemmelsene for offentlig eller privat tjenesteyting for arealer som benyttes til dette formålet.

c) Tabell arealbruk:

Kode	**Område**	**Tillatt bruk**
KBA1	Stod sykehjem	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og idrettsanlegg (IDR).
KBA2	Kvam bosenter	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA5	Dagligvarebutikk Follafoss	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og forretning (FOR).
KBA6	Barnehage Follafoss	Innen området tillates offentlig eller privat tjenesteyting (T). Ved eventuelt vedtak om flytting av barnehagen tillates også bolig (B) innen området.
KBA7	Sparbu sentrum	Innen området tillates bolig (B), forretning (FOR), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og næringsbebyggelse innen kategorien B-virksomhet (NB).
KBA8	Administrasjons-bygget Malm	Innen området tillates bolig (B) og næringsbebyggelse innen kategorien A-virksomhet (NA).
KBA9	Bo- og behandlingssenter Malm	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA10	Sanna i Malm	Innen området tillates bolig (B) og forretning (FOR).

15. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§§ 11-7 nr. 2 og 11-10)

15.1 Bane (BAN) 2020

a) Områder avsatt til bane er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

15.2 Havn (H) 2040

a) Områder avsatt til havn er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og infrastruktur knyttet til maritim virksomhet, herunder kaiområder, lager, verksteder, kontorfasiliteter, og tjenester for skipstrafikk.

Retningslinje: Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser som skal legges til grunn for planlegging og drift av havner.

15.3 Kollektivknutepunkt (KK) 2070

a) Områder avsatt til kollektivknutepunkt er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og fasiliteter som understøtter kollektivtransporten. Arealet skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming.

15.4 Parkering (P) 2080

a) Områder avsatt til parkering er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Planen skiller ikke mellom offentlig parkering for allmennheten og felles parkering for et begrenset antall brukere.

16. Grønnstruktur (§§ 11-7 nr. 3 og 11-10)

a) Områder avsatt til grønnstruktur, naturområde, friområde og park er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

16.1 Grønnstruktur (G) 3001

a) Grønnstruktur skal fungere som grønn buffersone med skjermende, landskapsmessig eller økologisk funksjon. Tiltak som reduserer områdets funksjon som grønnstruktur tillates ikke.

16.2 Naturområde (GN) 3020

a) Naturområder skal bevares med sine naturgitte kvaliteter. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Skånsom tilrettelegging for ferdsel kan tillates.

16.3 Friområde (FRI) 3040

a) Friområder som kommunen skal sikre seg eierskap eller bruksrett til er vist med offentlig formål. Dette gjelder o_FRI1. Planen skiller ellers ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder for et begrenset antall beboere.

b) Friområder omfatter grønnstruktur og forbindelser mellom dem. Friområder skal ha et grønt preg og det kan tillates skånsom tilrettelegging for friluftsaktiviteter, rekreasjon og naturopplevelser.

16.4 Park (PA) 3050

a) Parker skal fremme grønne opplevelseskvaliteter og kan tilrettelegges for lek, aktivitet, opphold, rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser for allmennheten. Det tillates etablert lekeutstyr, sittegrupper og benker m.m. Terreng kan opparbeides og planeres for å gi variasjon i lek. Universell utforming og bevisst bruk av arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges i utformingen.

17. Forsvaret (§§ 11-7 nr. 4 og 11-10)

17.1 Skytefelt eller øvingsområde (FS) 4020

a) Områder avsatt til skytefelt/øvingsområde er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor området avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates følgende:
- Bruk til militært skyte- og øvingsfelt med relevant materiell.
- Etablering og vedlikehold av nødvendige anlegg og infrastruktur for skytefeltet.
- Sikkerhetsmerking av feltets yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.

c) Innenfor område avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven uten samtykke fra Forsvaret.

18. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (§§ 11-7 nr. 5 og 11-11)

18.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 5100

a) Områder avsatt til LNFR er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Ved søknad om tiltak i LNFR-områder skal reindriftsnæringen konsulteres dersom tiltaket berører arealer innenfor et reinbeitedistrikt.

c) I LNFR-områder tillates 2 våningshus pr. landbrukseiendom.

Retningslinje: Veileder H-2401 Garden som ressurs fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet redegjør nærmere hva som omfattes av arealformålet.
Fradeling av boenheter tilknyttet tunet skal som hovedregel ikke tillates. Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes.

d) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap. Før plassering på dyrka mark, eller reelt dyrkbar mark kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for alternative plasseringer. Dette skal inkludere en vurdering av samlede konsekvenser for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål.

Retningslinje: Ved nybygging, tilbygg og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån eller firkanttun skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt.

e) Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål fordrer dispensasjonsbehandling.

18.2 Spredt bebyggelse (LSB og LSF) 5210 og 5220

a) Områder avsatt til spredt bebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Fradeling og plassering av ny bebyggelse skal tilfredsstille krav i bestemmelse 18.3 Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

18.2.1 Spredt boligbebyggelse (LSB) 5210

a) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse tillates videreutvikling av eksisterende eiendommer (tilbygg, garasje, uthus, bod o.l.), samt fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse (mikrohus eller enebolig med inntil én utleieenhet) uten krav om reguleringsplan på følgende vilkår:
- Nedbygging eller inngrep i dyrka mark, myr og vassdrag tillates ikke. Minste avstand til fulldyrka jord skal være 4 meter.
- Ny boligbebyggelse skal tilfredsstille følgende krav:
  - Maksimalt bebygd areal (BYA): 220 m^2 per tomt
  - Saltak: Gesims maks 7 m, møne maks 9 m
  - Flatt tak: Gesims maks 7 m. Takterrasse tillates som hovedregel ikke på hovedtak

b) I fremtidige LSB-områder gjelder følgende tilleggskrav:
- Maksimalt antall nye tomter i planperioden:
  - LSB1: 3 nye tomter
  - LSB2: 5 nye tomter

18.2.2 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) 5220

a) Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse tillates:
- Videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. garasje, uthus, anneks)
- Fradeling og oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates i områdene LSF1–LSF3 samt i fremtidige LSF-områder, uten krav om reguleringsplan. Fradeling av tomter til ny fritidsbebyggelse tillates ikke i øvrige LSF-områder.

b) For nye tiltak gjelder følgende vilkår:
   - Fradeling skal være gjennomført før oppføring av ny fritidsbolig (der fradeling er tillatt)
   - Tomtestørrelse ved fradeling: min. 400 m^2, maks. 1000 m^2
   - Tiltaket skal være i samsvar med 14.3.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse

c) I områdene LSF1, LSF2 og LSF3 gjelder følgende øvre rammer for totalt antall fritidsboliger (eksisterende og nye samlet):
   - LSF1 Gilten: maks 7 enheter
   - LSF2 Gilten: maks 9 enheter
   - LSF3 Røssin: maks 8 enheter

18.3 Lokaliseringskrav for fremtidig spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

a) Lokaliseringskrav for LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse:
   1. Risiko for naturfare skal være tilstrekkelig avklart (bestemmelse 20.4 og 20.5).
   2. Plassering av bebyggelse må ikke være til hinder for ny etablering av bebyggelse i området. Det skal legges særskilt vekt på at egnet adkomst til området ikke sperres.
   3. Bebyggelse tillates ikke i områder med nasjonal eller regional naturverdi.
   4. Adkomst til tomta skal ikke gå over dyrka, reelt dyrkbar mark eller gjennom gårdstun.
   5. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
   6. Kulturminner må ikke skades, fjernes eller forringes. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

      Retningslinje: Saken bør oversendes til kulturmiljøforvaltningen ved søknad om fradeling for å sikre tidlig avklaring.

   7. Bebyggelsen skal plasseres slik at området får en samlet og funksjonell arrondering. Lokaliseringen skal ikke medføre unødvendig spredning av bebyggelsen.

      Retningslinje: Ny bebyggelse bør som hovedregel plasseres innenfor 50 meter fra eksisterende bebyggelse i området. Større avstand kan tillates dersom særlige forhold, som krevende terreng eller andre dokumenterbare hensyn, tilsier dette.

   8. Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen for ny boligbebyggelse, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert før byggetillatelse blir gitt.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§§ 11-7 nr. 6 og 11-11)

19.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV), 6001

a) Områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Formålet omfatter flerbruksområde i sjø som skal ivareta naturverdier, friluftsliv, ferdsel, farled, fiske og andre allmenne interesser.

c) Vedlikehold, fjerning, flytting og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinstallasjoner innenfor planområdet, uavhengig av underformål, er tillatt, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

d) Utfylling, deponering, kaianlegg eller andre tiltak krever reguleringsplan og kan kun tillates dersom de ikke er i konflikt med områdets naturverdier og allmenne interesser. I

reguleringsplanen skal det foretas en vurdering av miljøkonsekvenser, inkludert påvirkning på biologisk mangfold, vannkvalitet, tradisjonelle fiskeriinteresser, landskap og kulturminner.

Retningslinje: Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensningsloven og akvakulturloven. Alle tiltak skal forelegges Trondheim havn før det fattes vedtak. Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, skal varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.

19.2 Plankrav for brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og vassdrag

a) Etablerte, tidligere godkjente brygger kan bygges om, rives, og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket ikke medfører utvidelse av opprinnelig godkjent brygge.

b) Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette. Flytende badebrygger uten landfeste på maksimum 2 x 3 meter, som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Retningslinje: Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, eventuelt også havne- og farvannsloven, gjelder selv om tiltaket er unntatt krav om reguleringsplan.

c) Ved regulering for brygger og flytebrygger gjelder følgende krav:

- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg for å minimere antallet inngrep i strandsonen og sikre allmennhetens tilgang til sjøen.
- Isopor eller annet materiale som kan gå i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
- Enkeltbrygger som oppføres langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen for å sikre at det er tilstrekkelig tilgjengelig strandlinje for allmennhetens bruk.
- Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygger eller utkragede brygger for å minimere inngrep i sjøbunnen og redusere miljøpåvirkningen.

19.3 Farleder (FA) 6200

a) Områder avsatt til farled er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør skipstrafikk.

Retningslinje: Tiltak i nærheten av farled (hoved- og biled) skal forelegges Kystverket før det fattes vedtak.

19.4 Havneområde i sjø (HOS) 6220

a) Områder avsatt til havneområde i sjø og småbåthavn er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

19.5 Småbåthavn (SH) 6230

a) I områder avsatt til småbåthavn tillates landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger samt annen tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel.

Retningslinje: Småbåthavners landanlegg bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

b) For nye småbåthavner og for vesentlige utvidelse av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan.

19.6 Akvakultur (AKV) 6400

a) Områder avsatt til akvakultur er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Formålet omfatter all produksjon av akvatiske organismer, herunder oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.

c) Før nye akvakulturtiltak godkjennes, skal det gjennomføres mer detaljert kartlegging av marine naturtyper og konsekvenser for naturmangfold.

Retningslinje: Tillatelse til å etablere akvakulturanlegg reguleres av akvakulturloven.

19.7 Drikkevann (DV) 6500

a) Områder avsatt til drikkevann er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Reinsvatnet, Follavatnet, Kulltjønna, Leksdalsvatnet og Vådalsvatnet er gitt formålet drikkevannskilde. Nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 med tilhørende bestemmelse 20.1.

Hensynssoner

20. Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

20.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

a) Innenfor sikringssonene tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som kan medføre fare for drikkevannskvaliteten. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Retningslinje: Alle planforslag og søknadspliktige tiltak innenfor sikringssonen skal varsles Mattilsynet som skal gis mulighet til å avgi uttalelse før det kan gis tillatelse.

b) **Innenfor sikringssone for drikkevann gjelder følgende:**

1) Ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates, men fiskeutstyr/båt som har vært benyttet i andre vassdrag/sjø må rengjøres og desinfiseres før bruk.
2) Organisert camping er forbudt innenfor 100 meter fra drikkevannskilder.
3) Nye småbåthavner, brygger og flytebrygger tillates ikke, unntatt flytende badebrygger uten landfeste (maks 2 x 3 meter) som tas opp i vinterhalvåret og er tilgjengelig for allmennheten.
4) Innføring av levende organismer som kan påvirke vannkvaliteten negativt er forbudt.
5) Lagring av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende er forbudt uten tillatelse fra kommunen.
6) Kunstgjødsel må lagres under tak eller være forsvarlig tildekket. Inntransport av avløpsslam til nedbørfeltet er forbudt.
7) Transport av farlige produkter skal foregå slik at det ikke utgjør noen fare for forurensning. Maskiner og kjøretøy må håndteres forsvarlig ved vask, reparasjon og oljeskift.
8) Salting av veger innenfor sonen skal begrenses.

c) **Klausulert drikkevannskilde:**
Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

20.2 Rød støysoner (H210)

a) Se bestemmelse 12.1

20.3 Gul støysone (H220)

a) Se bestemmelse 12.1

20.4 Ras- og skredfare (H310)

a) H310_1: Aktsomhetsområder skred i bratt terreng

Hensynssone H310_1 er aktsomhetsområde for skred bratt terreng. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred S3 2023, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred. I alle plan- og byggesaker skal sikkerhet mot skred skje avklares etter følgende prosedyre/fremgangsmåte:

1. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang, og/eller jord- og flomskred, må fagkyndige vurdere om sikkerheten mot skred er tilstrekkelig i henhold til krav i TEK17 § 7-3.

2. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred S3 2023, men utenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde for steinsprang, gjelder følgende:
    a) For tiltak etter TEK17 § 7-3, 1. ledd og sikkerhetsklasse S3 må fagkyndige avklare om skredfaren er reell.
    b) For tiltak i sikkerhetsklasse S2 kan aktsomhetskart for snøskred S2 uten skogeffekt konsulteres.
        - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet, er sikkerheten tilstrekkelig og skredfaren avklart.
        - Dersom S2 tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må aktsomhetskart for snøskred med skogeffekt konsulteres. Dersom tiltaket da ligger utenfor aktsomhetsområde for S2 med skogeffekt er sikkerheten tilstrekkelig, forutsatt at det blir gjort tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt i fremtiden. Alternativt må fagkyndige kartlegge skredfaren som om skogen ikke er til stede, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.
    c) For tiltak i sikkerhetsklasse S1 kan aktsomhetskart for snøskred S2 med skogeffekt konsulteres.
        - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet kan tiltaket gjennomføres uten tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt.
        - Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må fagkyndige kartlegge skredfaren, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.
3. Fagkyndig kartlegging av skredfare i bratt terreng skal skje i samsvar med NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».
4. Dersom spørsmålet om reell fare for skred i bratt terreng må avklares ved bruk av fagkyndig etter gjennomgang av denne prosedyren, er det krav om reguleringsplan for tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det kan gis tillatelse til tiltaket

b) H310_: H310_2 (aktsomhetsområder kvikkleire) og H310_3 (kjente kvikkleiresoner)

- For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon» Før det kan settes i gang tiltak innenfor hensynssonen, må det gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 («Sikkerhet mot skred») oppfylles.
- Utgangskapittelet er at det er plankrav for K3 og K4- tiltak. I områder innenfor aktsomhetskartet for kvikkleire er det akseptabelt å gjøre unntak for plankravet dersom fare for områdeskred entydig kan avklares etter gjennomgang av steg 1-3 i tabell 3.1 i NVE veileder 1/2019.
- For tiltak i tiltakskategori K0 kreves det ikke geoteknisk vurdering dersom prinsippene i vedlegg 2 («Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring») i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» følges.

20.5 Flomfare (H320)

a) **H320_: H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (faresone flom)**

- H320_1 (Aktsomhetsområde flom): For alle F2 og F3-tiltak skal sikkerhet mot flom avklares gjennom reguleringsplan i henhold til sikkerhetskrav i TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom»), med mindre det aktuelle tiltak eller område ligger med større høyde over vassdraget enn maksimal vannstandsstigning.

- H320_2 (Faresone flom): Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal tilstrekkelig sikkerhet jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom») dokumenteres. Det må også dokumenteres av tiltaket ikke øker flom og erosjonsfaren for tilstøtende arealer.

20.6 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

a) Før planlegging og utbygging i faresone for brann- og eksplosjonsfare kan godkjennes, skal sikkerheten være tilstrekkelig avklart i henhold til storulykkeforskriften.

20.7 Sone for militær virksomhet (H380)

a) Innenfor faresonen skal aktiviteter utover Forsvarets bruk av område begrenses.
b) Fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel ved bruk av området som øvingsområde.
c) Det tillates sikkerhetsmerking av sonens yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.

20.8 Annen fare (H390)

Retningslinje: Området er avsatt som faresone grunnet påvist forurenset sediment i tilstandsklasse 4 og 5 for kobber (Miljødirektoratets klassifiseringssystem M-608). Ved tiltak som kan berøre eller påvirke sedimentene, skal nødvendige tillatelser innhentes etter gjeldende forurensningsregelverk.

21. Soner med særlige hensyn (§ 11-8 c)

21.1 Hensyn landbruk (H510)

Retningslinje: Området er egnet som mottaksareal for omdisponerte jordressurser.

21.2 Hensyn kulturlandskap (H550)

Retningslinje:
Omfatter:
H550_1 Mæresmyra
H550_2 Åsgårdsgrenda
H550_3 Rokne smeltehytte
H550_4 Gruvfjellet
H550_5 Vølsetøra, Verrastranda
H550_6 Vaggen
H550_7 Bergkunstområdet Bøla
H550_8 Storhauglandskapet Skei i Sparbu
H550_9 Børgin–Toldnes–Mære

Forvaltning:
Innenfor område med hensynssone c) – bevaring kulturlandskap – skal kulturhistoriske hensyn og interesser ivaretas. Eventuelle tiltak og inngrep innenfor hensynssonen som kan påvirke/endre landskapet visuelt, må høres hos regional kulturmiljømyndighet for uttalelse. Nye bygg og konstruksjoner må ta hensyn til og tilpasse seg kulturmiljøet og kulturlandskapet. Nye tiltak i jordbrukslandskapet bør plasseres i tilknytning til eksisterende tun og tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen og landskapet.

21.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinje:
Generelt:
a) Kulturmiljøer skal bevares og beskyttes mot tiltak som kan forringe deres verdi.
b) Kulturmiljøenes kvaliteter, historie og visuelle sammenhenger skal vurderes og respekteres i utformingen av nye tiltak. Se også bestemmelse 8.1 d og e.

Områder med stort potensial for automatisk fredede kulturminner

a) *Innen følgende hensynssoner er det registrert automatisk fredede kulturminner med potensial for å finne flere:*
   - *H570_1 Kvitvangvågen*
   - *H570_2 Sør-Beitstad*
   - *H570_3 Slipsteinsberget*
   - *H570_4 Egge*
   - *H570_5 Skistadion*

b) *Enhver form for virksomhet i hensynssonene som innebærer terrenginngrep/ belastning på terrenget eller flytting av løsmasser må avklares med kulturminnemyndigheten.*

c) *Innen Hensynssone H570_4 Egge gjelder tinglyste fredningsbestemmelser av 30.11.57 for vedtaksfredet kulturminneområde.*

Særskilt om H570_6 Gjenreisningsbyen

Innen H570_6 Gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager*
- *store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30^0, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gate*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

Særskilt om H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia

Innen H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30^0, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *trebygning i 2 etasjer med stående panel*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *klare farger*

21.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinje:
Hensynsone for bevaring naturmiljø omfatter 100-meterbeltet langs verna vassdrag. Følgende vassdrag er vernet:

Vassdrag	***Kode***
Ognavassdraget	*H560_1 Ogna*
Skjækervatnet	*H560_2 Skjækervatnet*
Aursunda	*H560_3 Aursunda* *H560_4 Løselva*
Årgårdsvassdraget	*H560_5 Ferja* *H560_6 Austerelva*

Nordelva	*H560_7 Gjuvvasselva sør* *H560_8 Gjuvvasselva nord* *H560_9 Lysvasselva* *H560_10 Nordelva*

a) Innen hensynssonen gjelder Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For å oppnå målene med vernet, skal det legges vekt på å:

- *unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø*
- *sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene*
- *sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner*
- *sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi*
- *sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket*

b) Det skal legges særskilt vekt på å unngå bygge- og anleggstiltak som deler opp sammenhengende, uberørte områder i 100-metersbeltet.

c) Hensynssonen er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse, under forutsetning av at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

d) For tiltak innen hensynssonen skal det innhentes forhåndsuttalelse fra statsforvalter og NVE.

22. Båndleggingssoner (§ 11-8 d)

22.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

a) Områder som er vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven skal forvaltes i henhold til egne forskrifter, eventuell forvaltningsplan og naturmangfoldloven.

b) Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

Retningslinje: Eventuelle forvaltningsplaner/skjøtselsplaner o.l. er tilgjengelig i Miljødirektoratets Naturbase. Oversikten redegjør for forvaltningsmyndighet for det enkelte verneområdet

Kode	Område	Gjeldende forskrift
H720_1	Figgaoset	FOR-1984-12-14 nr. 2098: Forskrift om fuglefredningsområde, Figgaoset
H720_2	Storgaulstadhøgda-Trollfossklompen	FOR-2015-12-11 nr. 1501: Forskrift om vern av Storgaulstadhøgda-Trollfossklompen naturreservat
H720_3	Kvitmyra	FOR-1988-08-26 nr. 689: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_4	Simadalen	FOR-2011-12-16 nr. 1299: Forskrift om Simadalen naturreservat
H720_5	Klingsundet	FOR-1984-12-14 nr. 2100: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_6	Rambergholmen	FOR-2003-12-19 nr. 1703: Forskrift om Rambergholmen naturreservat
H720_7	Blåfjella-Skjækerfjella	FOR-2004-12-17 nr. 1691: Forskrift om verneplan for Verdal-Snåsa-Lierne

H720_8	Hammeren	FOR-1984-12-14 nr. 2099: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_9	Bangsjøan	FOR-2011-12-16 nr. 1292: Forskrift om Bangsjøan naturreservat
H720_10	Breivatnet	FOR-1988-08-26 nr. 692: Forskrift om naturreservat, Verdal og Steinkjer
H720_11	Byhalla	FOR-1981-09-04 nr. 4803: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_12	Høgmannen	FOR-2011-12-16 nr. 1295: Forskrift om Høgmannen naturreservat
H720_13	Vaggen	FOR-2003-12-19 nr. 1704: Forskrift om Vaggen fuglefredningsområde
H720_14	Okstadmyra	FOR-1988-08-26 nr. 690: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_15	Møytlaskardet	FOR-2015-12-11 nr. 1551: Forskrift om Møytlaskardet naturreservat
H720_16	Dalhalla	FOR-2021-06-23 nr. 2103: Forskrift om Dalhalla naturreservat, Steinkjer
H720_17	Vellamelen	FOR-2003-12-19 nr. 1698: Forskrift om Vellamelen fuglefredningsområde
H720_18	Lundleiret	FOR-2003-12-19 nr. 1697: Forskrift om Lundleiret fuglefredningsområde
H720_19	Skjækra	FOR-2004-12-17 nr. 1692: Forskr. Skjækra/Skjæhkerenjohke landskapsvernomr.
H720_20	Vallemsberga og Langøya	FOR-1992-12-04 nr. 948: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_21	Lystjønna	FOR-2021-06-23 nr. 2101: Forskrift om vern av Lystjønna naturreservat, Steinkjer
H720_22	Møytla	FOR-2015-12-11 nr. 1550: Forskrift om vern av Møytla naturreservat
H720_23	Ferjlia	FOR-2017-12-15 nr. 2086: Forskrift om vern av Ferjlia naturreservat
H720_24	Kjesbu-Høgmannen	FOR-2015-12-11 nr. 1552: Forskrift om vern av Kjesbu-Høgmannen naturreservat
H720_25	Kvamsfjellet	FOR-2021-06-23 nr. 2102: Forskrift om vern av Kvamsfjellet naturreservat, Steinkjer
H720_26	Bågåmyra	FOR-1988-08-26 nr. 691: Forskrift om naturreservat, Steinkjer

22.2 Båndlegging etter Energiloven (H740)

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

b) Ny bebyggelse for regelmessig opphold av personer tillates ikke nærmere eksisterende eller planlagte kraftledninger dersom magnetfelt i bygningens bruksareal overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla.

Retningslinje: Hensynssonene omfatter kraftledninger i sentral- og regionalnettet, som er konsesjonspliktige etter energiloven og derfor vist med hensynssone H740 (båndlegging etter energiloven) i plankartet.

- *Transmisjonslinjene Verdal–Tunnsjødal (300 kV) og Namsos–Ogndal (420 kV) eies og driftes av Statnett.*
- *Regionalnettet (66 kV) eies og driftes av Tensio.*
- *Distribusjonsnettet (24 kV og lavere) vises ikke med hensynssone i plankartet. Tiltak i nærheten må likevel forhåndsavklares med netteier.*

Netteier skal varsles i god tid før arbeid med anleggsmaskiner igangsettes innen 30 meter horisontalt fra ytterste strømførende line.

Tabellen angir anbefalte minsteavstander fra ytterste strømførende line til ny bebyggelse for varig opphold. Dersom dokumentert beregning viser at magnetfelt i bygget ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla, kan kommunen tillate bygging nærmere etter konkret vurdering.

Spenning	***Anbefalt minsteavstand***
420 kV	*75 m*
300 kV	*60 m*
132 kV	*45 m*
66 kV	*30 m*
1-24 kV	*10 m*

Vedlegg 1 – Reguleringsplaner

a) Oversikt over reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid

I områder hvor det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, gjelder reguleringsplanens arealformål og bestemmelser foran kommuneplanens. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel er vist med detaljeringssone H910 i plankartet.

Planid	Ikraft	Plannavn
Mære		
50041702220	19900502	Gokart-bane i Sparbu
50041702334	20050928	Lorvika hyttefelt
50041702384	20101215	Hamremsåsen
50042012011	20130320	Hamremsgrensa terrasse – Sparbu
50042015001	20170215	Rokkberget steinbrudd
50042015002	20170215	Haugtun boligområde, Sparbu
50042017002	20171115	Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen
50042018023	20191023	Østerås steinbrudd
50042017004	20200129	Mære skole og stadion med nærområder
2022001	20230524	Sparbu stasjon
2020014	20231213	Prestegårdsskogen søndre del - boligområde
Henning		
50041702073	19901010	Henningvatnet bade- og båtsportanlegg, Båbu statsalmenning
50041702376	20090211	Okstad grustak
50042016005	20170920	Henning skole med nærområder
Ogndal		
50041702335	20020626	Steinuttak Brandsegga
50041702339	20020626	Svedjan grustak
50042011004	20120912	Berg steinbrudd
50042012003	20120912	Furuhaugen boligfelt – Vålen
50042012009	20121212	Vikstad hytteområde – Lustadvatnet
50042013018	20150520	Torengåsen hytteområde – Lustadvatnet
50042013019	20170607	Nordslettåsen hyttefelt – Lustadvatnet
Binde		
50041702366	20080312	Vikran i Stod, Nordmarka
50041702365	20080312	Vikran i Stod, Hestnestangen
50042017003	20180321	Vassinghaugen boligområde – Binde
50042017009	19870311	Koltjønngruva - Stod og Sellifjell statsalmenning
2021004	20240502	Fv.763 Lein-Binde-Gusthaugen, gang- og sykkelveg
Kvam		
50041702245	20000503	Lømsen kiosk og rasteplass
50041702299	20020424	Noem Kalksteinsbrudd
50041702336	20021009	Bangsjøtjønna naustområde
50041702362	20080903	Sørenga, Øvre Kvam
50041702388	20101215	Kvam grendesenter sør for E6, området Kvam kirke, butikk, idrettsanlegg og skole
50042013005	20130918	Brasethbukta camping og hytteområde - Øvre Kvam
50042014005	20150923	Føllingstua Camping og Kolonihage
2020002	20230329	Følling kalkbrudd - utvidelse
Egge		
50041702301	20031022	Svarttjønna, Byafjellet
50042012012	20130905	Hervik boligfelt del 3, Sør-Beitstad
Beitstad		

50041702238	19990324	Holt grustak
50041702373	20080507	Jenshusvatnet hyttefelt
50041702377	20090527	Vånnåbu grustak
50041702390	20110209	Fv. 17 - Vellamelen miljøgate
50042012001	20140102	Sætervika hytteområde, Sør-Beitstad
50042013016	20151118	Yttervikbakken boligområde
50042014007	20160406	Røsegg Østre steinbrudd
50042015005	20161116	Skjærsjøen øst II – hytteområde
50042017006	20190925	Fv. 17 Dyrstad – Kvarving
50042017007	20191218	Fv. 17 Kvarving – Østvik
50042018019	20200617	Sprova steinbrudd
2020004	20201216	Fv. 17 Deponi Jåddåren
Malm		
50391995001	19950601	FV202 Kleppabekken-Aune
50392008001	20081112	Fosdalen Kulturbergverk og næringsområde
50392009002	20090827	Område skole- kirke ALT.2
50392013002	20130919	Lia Panorama
50392015001	20180322	Fergeli del1 og del2
50392019001	20210526	Malmostrand 6
50392020001	20210526	Sundbygd gård – steinbrudd
50392018001	20211215	Gruvevegen 3 – Malm
Folla		
50392004001	20040923	Storsvebakken II
50392012002	20120628	Moldaunvegen
50392012001	20120628	Ormseten II
Byafossen		
50391702228	19950628	Vive steinbrudd

b) Oversikt over reguleringsplaner der kommuneplanens arealdel delvis overstyrer gjeldende reguleringsplaner

I enkelte områder er arealformål som LNFR eller byggegrense mot sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel, gitt forrang foran eldre reguleringsplaner. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel gjelder der det foreligger motstrid. Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke reguleringsplaner som er berørt.

Planid	Ikraft	Plannavn	Overstyres av:
50041702190	19940622	Landvikbukta hytteområde, Børgin	Byggegrense sjø
50042013004	20140521	Bulling Nedre - hyttefelt nord	Byggegrense sjø
50042019007	20240918	Lønnum nedre	Byggegrense sjø
50042014001	20160525	E6 Selli - Asphaugen – Trøa	LNFR
50041702374	20081217	Beitstad skole	Byggegrense sjø
50042011005	20120620	Floan	LNFR
50042013007	20150325	Fv. 17 Østvik - Beitstadsundet / Alhusøra – Sprova	Byggegrense sjø
50391984001	19840515	Tjuin I	Byggegrense sjø
50391985001	19850424	Tjuin II	Byggegrense sjø
50391986001	19860205	Tjuin III	Byggegrense sjø
50391987001	19870129	Sandnesset Friluftsområde	Byggegrense sjø
50041702355	20110622	Reitbakken hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014003	20150326	Reguleringsplan Fv. 17/720	Byggegrense sjø
50392016001	20170629	Strandvegen boligområde	Byggegrense sjø
50392011003	20150226	Svean hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014001	20170629	Snertvika - hyttefelt og småbåthavn	Byggegrense sjø

Utskriftsdato: 02.03.2026

Oversiktskart for eiendom 5006 - 421/10//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: STEINKJER

J.nr.: 51/91

Målebrev nr.: 55/72

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	662	3	
	Bruksnavn/adresse: kv 430		
Areal	11951.8 m²		

Dagbokstempel:
TINGLYST
3 FEB 1994
INDERØY
SORENSKRIVEREMBETE
Dagboknr.: 894

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	06.05.93
Rekvirent	Steinkjer kommune
Bestyrer	Odd Vengstad
Forretning	Kartforretning m/ grensejustering over grense langs Kv.430. Berørte eiendommer: Gnr.405, Bnr.3, Gnr.405, Bnr.4, Gnr.421, Bnr.1, Gnr.421, Bnr.7, Gnr. 421, Bnr.10. Avstått grunn fra 405/3 : 194 m². Avstått grunn fra 405/4 : 128 m². Avstått grunn fra 421/1 : 444 m². Avstått grunn fra 421/7 : 151 m². Avstått grunn fra 421/10 : 98 m². Det skal ikke opprettes eget grunnboksblad i.h.t. delingslovens 4.2.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Steinkjer	03.02.94	Hallgrim Bremset	Odd Vengstad

Tinglysing

Dagbokstempel | Ting

Doknr: 894 Tinglyst: 03.02.1994 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

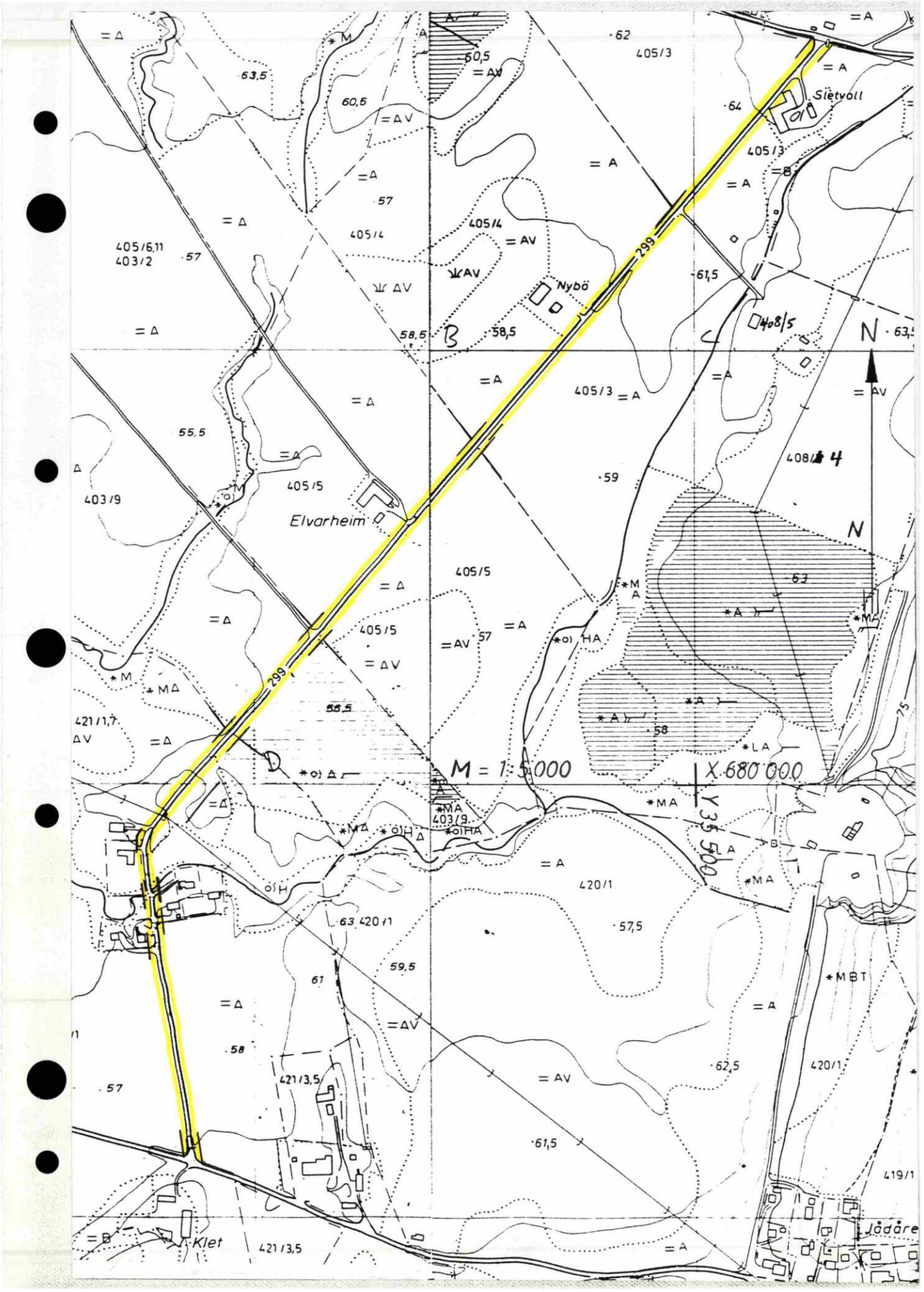
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5816** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Representasjonspunkt: X 679580 Y 34925

Koordinatsystem: NGO akse 3, Kartblad: Ct 142-5-12

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE
K13	Umarkert	679575.97	34923.36	
K116	Umarkert	679641.19	34916.06	65.63
K117	Umarkert	679662.21	34912.36	21.35
K118	Umarkert	679684.59	34908.65	22.68
K119	Umarkert	679707.38	34904.87	23.10
K120	Umarkert	679729.22	34901.55	22.10
K121	Umarkert	679751.04	34897.78	22.14
K122	Umarkert	679772.86	34894.35	22.08
K123	Umarkert	679793.70	34890.67	21.17
K124		679800.44	34889.67	6.82
K125	Off.gkj.grmr. i jord	679811.08	34887.76	10.80
K126	Off.gkj.grmr. i jord	679875.12	34879.22	64.61
K127	Umarkert	679889.74	34876.02	14.97
K128	Umarkert	679894.28	34874.08	4.93
K129	Umarkert	679914.75	34871.88	20.58
K130	Umarkert	679935.39	34873.00	20.67
K131	Umarkert	679953.22	34880.00	19.15
K132	Umarkert	679971.38	34892.39	21.99
K133	Umarkert	679987.03	34905.47	20.40
K134	Umarkert	680002.15	34919.80	20.83
K135	Umarkert	680018.23	34933.16	20.91
K136	Umarkert	680035.16	34947.60	22.25
K137	Umarkert	680052.11	34961.65	22.02
K138	Off.gkj.grmr. i jord	680067.17	34973.39	19.10
K139	Umarkert	680081.16	34985.21	18.31
K140	Umarkert	680097.91	34999.39	21.95
K141	Umarkert	680113.82	35013.47	21.24
K142	Umarkert	680130.79	35027.48	22.01
K143	Umarkert	680146.89	35041.04	21.05
K144	Umarkert	680159.70	35052.28	17.05
K145	Umarkert	680171.59	35062.25	15.52
K146	Off.gkj.grmr. i jord	680180.31	35069.69	11.46
K147	Umarkert	680182.90	35073.12	4.30
K148	Umarkert	680239.56	35121.00	74.17
K149	Umarkert	680298.79	35171.28	77.70
K150	Umarkert	680308.12	35177.41	11.17
K158	Umarkert	680335.20	35202.04	36.60
K159	Umarkert	680366.37	35228.02	40.58
K160	Umarkert	680395.70	35252.89	38.45
K161	Umarkert	680442.30	35292.93	61.44
K162	Umarkert	680473.06	35318.93	40.28
K163	Umarkert	680504.07	35345.70	40.97
K164	Umarkert	680517.25	35357.51	17.70
K165	Umarkert	680536.02	35373.88	24.90
K166	Umarkert	680570.49	35402.99	45.12
K167	Umarkert	680618.01	35442.92	62.07
K168	Umarkert	680662.90	35480.30	58.42
K169	Umarkert	680666.18	35480.24	3.28
K170	Umarkert	680675.92	35491.46	14.85
K171	Umarkert	680708.96	35519.48	43.32
K172	Umarkert	680736.42	35542.72	35.97
K173	Umarkert	680763.60	35565.30	35.33
K174	Umarkert	680780.32	35579.68	22.05
K175	Umarkert	680797.34	35594.06	22.28
K176	Umarkert	680819.80	35613.02	29.39
K177	Umarkert	680833.39	35624.57	17.83
K178	Umarkert	680846.30	35635.31	16.79
K179	Umarkert	680853.01	35640.27	8.35
K180	Umarkert	680859.05	35641.12	6.10
K181	Umarkert	680862.49	35636.68	5.62
K182	Umarkert	680853.82	35652.23	17.80
K183	Umarkert	680849.53	35646.94	6.81
				10.27


Elvarheim
Nybö
Slettvoll
Klet
Jådåre
299
M = 1:5000
X 680 000
Y 35 500
N
405/3
405/4
405/5
403/9
420/1
421/1,7
421/3,5
408/5
408/4
419/1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slettvollvegen 26, 7730 Beitstad
Gnr. 421, Bnr. 10, Steinkjer kommune.

Oppdragsnummer:
164260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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