PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MARKABYGDVEGEN 680

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

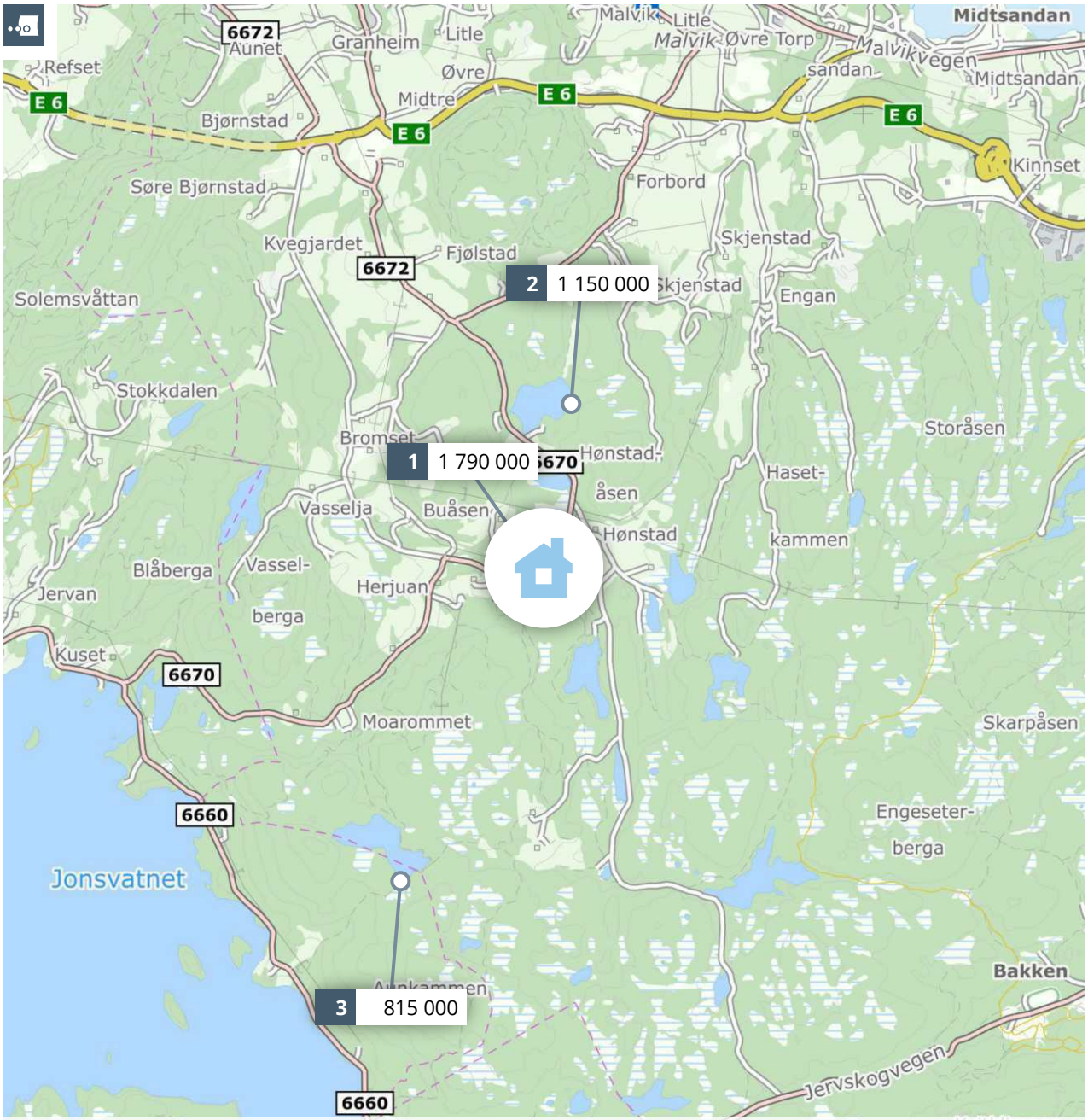
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARKABYGDVEGEN 680

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 24.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 35 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5031 MALVIK GRUNNKRETS HERJUAN-SJØVOLD

Verdivurdert til

1 030 000

-	1 030 000	23 409
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	16 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt						692 m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Markabygdvegen 696				28.08.2026	1 890 000	**1 790 000**	0	1 790 000	**32 545**
	55 m²	1937	942 m²	- sov						
2	Hestsjøen 12				21.07.2020	790 000	**1 150 000**	0	1 150 000	**28 750**
	40 m²	1949	965 m²	2 sov						
3	Jonsvannsveien 1321				02.09.2022	990 000	**815 000**	0	815 000	**25 469**
	32 m²	1937	1 017 m²	- sov						

Flott beliggende hytte i naturskjønne og rolige omgivelser, i umiddelbar nærhet til Hønstadvannet. Eiendommen har en romslig og grønn tomt med anneks, og en opparbeidet sti som leder ned til vannet. Her ligger det godt til rette for å skape et hyggelig hyttested tett på naturen.

Området rundt Hønstad byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt. Hønstadåsen og Leistadåsen er fine utgangspunkt for tur- og skiturer, samtidig som området gir enkel tilgang til de større naturområdene i Malvikmarka.

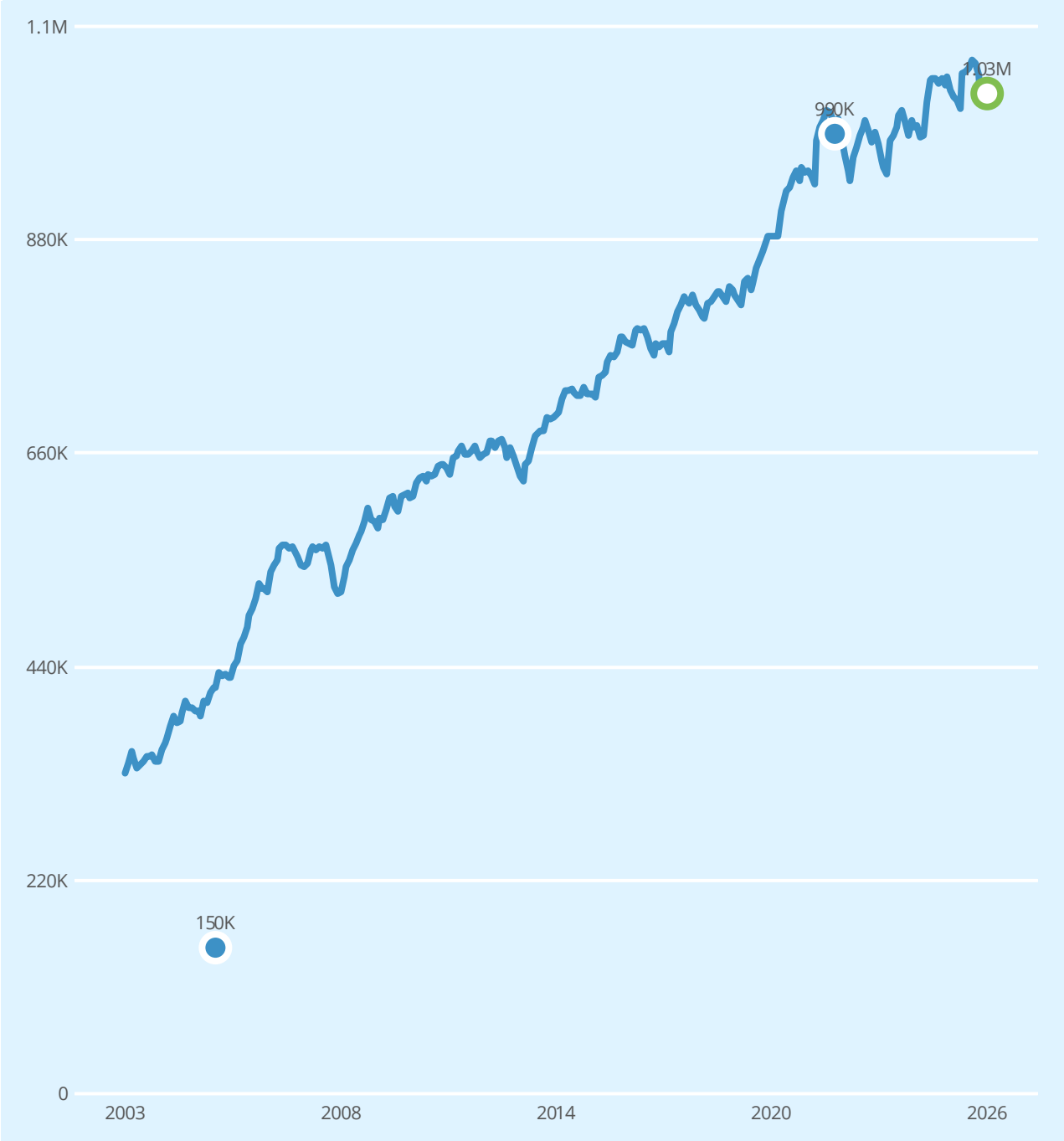
Til tross for den landlige og tilbaketrukne beliggenheten er det kort vei til daglige servicetilbud. Vikhammer ligger en kort kjøretur unna, med blant annet dagligvarebutikker og øvrige tilbud. REMA 1000 Vikhammer nås på ca. 8 minutter, mens Extra Vikhammer ligger ca. 9 minutters kjøretur unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.06.2022	04.07.2022	21.07.2022	990 000	990 000	0	990 000
06.07.2005		06.07.2005	-	150 000	-	150 000

Fritidsboliger til salgs i MALVIK kommune nå

2
fritidsboliger til salgs

690 000 Prisantydning i snitt

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Fritidsboliger solgt i MALVIK kommune siste 9 mnd

10
fritidsboliger solgt

1.2M
1 171 000 Prisantydning i snitt
1 144 000 Salgspris i snitt
1.1M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Markabygdvegen 680
7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1970
BRA:	60 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	15	1	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Markabygdvegen 680
7560 Vikhammer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 er gitt på bakgrunn avskjevhet på 35 mm målt over en lengde på 1600 mm, samt fuktsøk som gir utslag på forhøyde fuktverdier.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på gråsteinsmur.
Terrengforhold	- takvann renner/ledes ikke bort
Balkong, terrasse, platting	- det er stor slitasje på terrasse, enkelte bord er ikke festet og det er bord som knukket.
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- det er manglende nedløp på flere takrenner
Skorstein over tak	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på pipe.
Takkonstruksjon og loft	- lokale skjevheter i takkonstruksjonen - usikker lufting av konstruksjon - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- bulker - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- drypp fra bereder eller tilkoblinger - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	TG-2 er gitt for manglende sokkellist på deler av baderomsplater.
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Det er ikke foretatt inspeksjon under hytte, da dette ikke er tilgjengelig.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er bratt lofttrapp opp til loftet. Det mangler rekkverk på loft og det er ikke håndløper på trappen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2026

Rapportdato
4.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sidsel De Giovanni**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Markabygdvegen 680, 7560 Vikhammer**

Kommunenr: **5031** Gårdsnr: **35** Bruksnr: **40** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Fritidsbolig**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**60**	**44** Entre, soverom, kjøkken, bad og stue	**16** Utvendig bod	**0**	**10**
Totalt m²	**60**	**44**	**16**	**0**	**10**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Søyler/pilarer**

Hytten er bygget på søyler/stablesteinsmur.

6.2 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur, Søyler/pilarer**

Hytten er satt opp på en natursteinsmur og deler er satt opp på pilarer.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Fritidsboligen er fundamentert på en natursteinsmur, og deler av konstruksjonen står på pilarer. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur og fundament ved befaringen.

6.3 Krypkjeller TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Boligen har krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon, og det er derfor ikke foretatt kontroll under hytten. Ved utvendig inspeksjon er det ikke registrert forhold som indikerer økt skaderisiko. Krypkjelleren gis tilstandsgrad basert på manglende inspeksjonsmulighet, og den reelle tilstanden er ukjent. Ved en eventuell fremtidig tilkomst bør konstruksjonen kontrolleres for fukt, råte og andre skader.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Det mangler nedløp på takrenner.

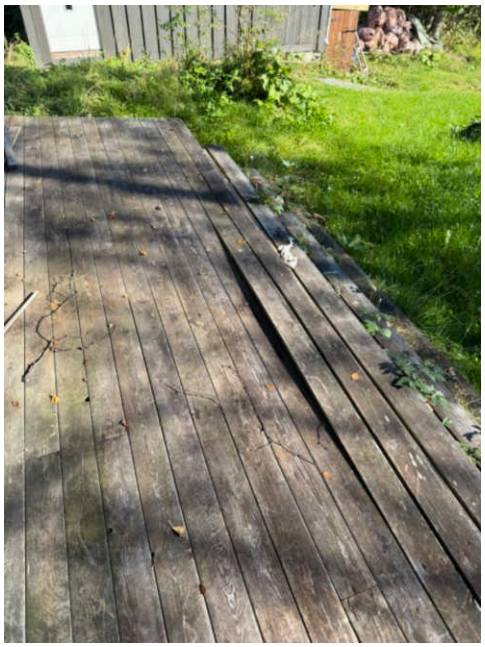
Oppsummering TG-2

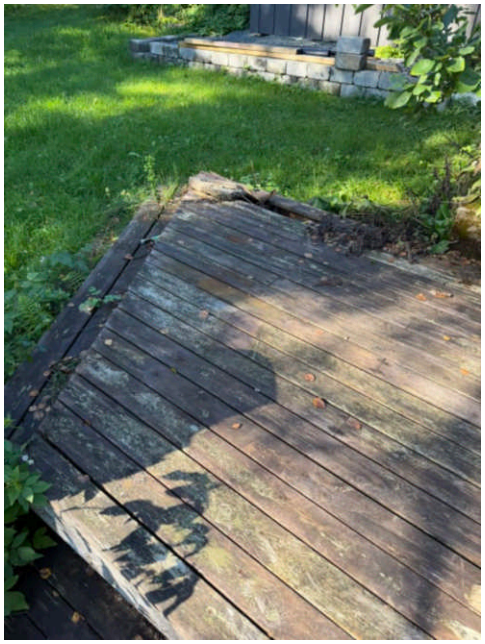
Bygningen ligger ikke utsatt for tilsig av overflatevann. Det er imidlertid registrert at nedløp på takrennene mangler, slik at bortledningen av takvann er mangelfull. Manglende kontrollert bortledning av takvann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og terreng nær bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere nedløp.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2





Type	**Terrasse**

Det er terrasse i impregnert trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er stor slitasje på terrasse, enkelte bord er ikke festet og det er bord som knukket.

Beskrivelse:
Terrasse er oppført med trekonstruksjon og terrassebord av tre. Overflater fremstår betydelig værslitte og med manglende/utgått overflatebehandling. Det registreres lokale skader, oppsprekking og deformasjoner i terrassebordene. Enkelte bord er løse/forskjøvet, og det er partier med redusert stabilitet og åpninger i terrassegulvet. Det er også vegetasjon og organisk materiale i og langs konstruksjonen, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid.

Terrassen fremstår samlet sett med høy alder/slitasje og har behov for omfattende vedlikehold og lokale utskiftinger. Underliggende konstruksjon bør samtidig kontrolleres nærmere for eventuelle fukt- og råteskader når terrassebord demonteres

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Det er terrasse oppført med trekonstruksjon og terrassebord i impregnert trevirke. Overflatene fremstår betydelig værslitte med manglende/utgått overflatebehandling, og det registreres lokale skader, oppsprekking og deformasjoner i terrassebordene. Enkelte bord er løse eller forskjøvet, med partier med redusert stabilitet og åpninger i terrassegulvet, samt vegetasjon og organisk materiale i og langs konstruksjonen som kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid. Terrassen fremstår samlet sett med høy alder og slitasje, og har behov for omfattende vedlikehold og lokale utskiftinger. Underliggende konstruksjon bør kontrolleres nærmere for eventuelle fukt- og råteskader når terrassebord demonteres. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning og redusert bæreevne over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av skadde og løse terrassebord samt kontroll av bjelkelag og øvrig underliggende trekonstruksjon. Vegetasjon og organisk materiale bør fjernes, og konstruksjonen bør sikres tilfredsstillende avstand mot terreng og gode uttørkingsforhold. På bakgrunn av registrert tilstand må det påregnes omfattende vedlikehold/rehabilitering av terrassen.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, Vinduer med 3-lags glass, Vinduer med koblet glass, Balkongdør med koblet glass

Ytterdør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er byttet ytterdør, denne fremstår i god stand.

Deler av vinduer på stue er byttet i 1984.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det er punkterte glass i vinduer med koblet glass. Det er glass som er sprukket på soverom.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører består av vinduer med henholdsvis 2-lags, 3-lags og koblet glass, balkongdør med koblet glass samt ytterdør med glass. Ytterdøren er byttet og fremstår i god stand, og deler av vinduene i stuen ble byttet i 1984. Det er påvist punkterte ruter i vinduer med koblet glass, sprukket glass på soverom, samt værslitte karmer med fukt- eller råteskader. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år, og slike ruter har normalt begrenset gjenværende levetid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes redusert isolasjonsevne, ytterligere nedbrytning av karmer og behov for utskifting av berørte glass og vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskiftng av vinduer og balkongdør må på sikt påregnes.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Bindingsverkskonstruksjon.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**

Det er stående og liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

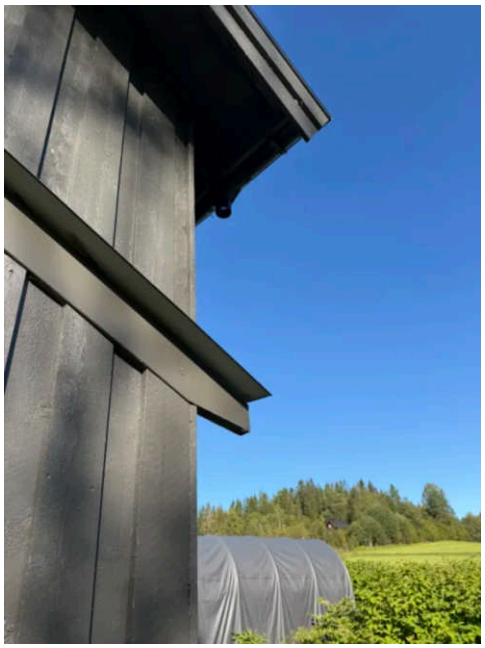
Oppsummering **TG-2**

Ytterveggen er en bindingsverkskonstruksjon i tre med stående og liggende panel. Det ble ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade. Det er imidlertid registrert liten eller ingen lufting bak kledningen, noe som gir redusert uttørkingsevne og over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Videre mangler musetetting i nedkant av kledningen, noe som gir skadedyr og gnagere adgang til konstruksjonen. Det anbefales å utbedre luftingen og etablere musetetting for å redusere risikoen for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lufting og musetetting ifbm kledning.

6.8 Renner og nedløp TG-2



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er manglende nedløp på flere takrenner

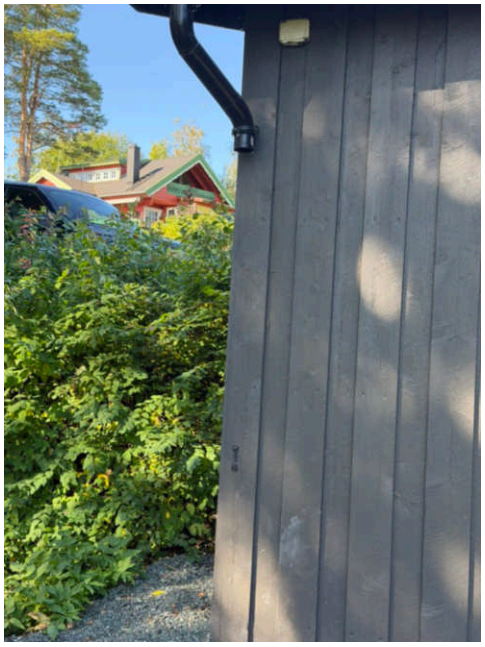
Beskrivelse:
Det mangler nedløp fra takrenner.

Oppsummering **TG-2**

Det mangler nedløp fra takrennene. Manglende bortledning av takvann kan medføre at vann renner ukontrollert langs fasade og ned mot grunnmur, med økt risiko for fukt- og vanninntrengning over tid. Det anbefales at nedløp etableres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere nedløp fra takrenner som leder vann bort fra gunnen rundt hytten.



6.9 Skorstein over tak — TG-2

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen over tak er inspisert fra bakken. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og høyden over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav.

Teglstteinspipe har passert over halvparten av forventet levetid.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Det er innredet rom på loftet. Rommet har ikke nok takhøyde til å være et målbart areal.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Beskrivelse:
Det er lokal skjevhet i takkonstruksjonen på hoveddelen av hytten.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Beskrivelse:
Det er usikker lufting av konstruksjonen.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er observert musekskrementer på loftet og stuen.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen på fritidsboligen fra 1970 er inspisert utvendig fra bakken, og loftet er innredet, men rommet har ikke tilstrekkelig takhøyde til å regnes som målbart areal. Det er registrert lokal skjevhet i takkonstruksjonen på hoveddelen av hytten. Videre er det observert musekskrementer på loftet og i stuen, samt at luftingen av konstruksjonen er usikker. Det ble ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater. Utilstrekkelig lufting kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen, og spor etter skadedyr bør følges opp for å unngå ytterligere aktivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holde takkonstruksjon under observasjon over tid.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Lakkerte stålplater**

Det er saltak tekket med stålplater.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bulker

Beskrivelse:
Det registreres noe bulket på taktekking.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

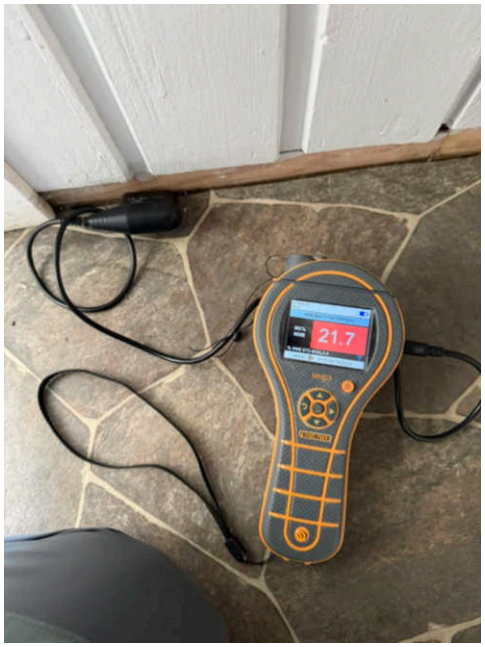
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja

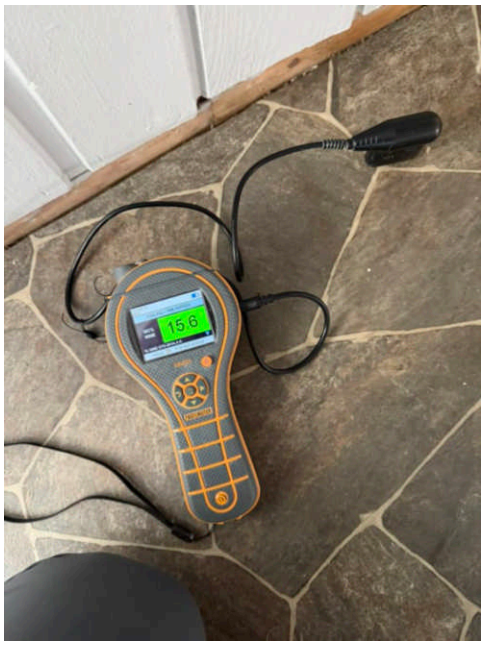
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med lakkerte stålplater, inspisert fra bakken. Det er ukjent om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og øvrige gjennomføringer. Taktekkingen har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer, og det registreres noe bulking i platene. Dersom tiltak ikke gjennomføres i tide, kan lekkasjer føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-3





Type	**Trebjelkelag**

Det er etasjeskille med åpent gulv ned mot grunn.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt en skjevhet i etasjeskille rundt kjøkken på en lengde 1600 mm på ca 35 mm

Oppsummering **TG-3**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag med åpent gulv ned mot grunn. Det er målt en skjevhet i etasjeskillet ved kjøkkenet på cirka 35 mm over en lengde på 1600 mm. Avviket er registrert uten at årsaken er nærmere undersøkt. På stue er det målt en skjevhet over hele rommet på 55 mm. Skjevheter av denne størrelsen kan gi ujevnt gulv og bør vurderes nærmere dersom det ønskes utbedret.

Konstruksjonens oppbygning er ukjent, og det har ikke vært mulig å foreta inspeksjon av undersiden av gulvkonstruksjonen.

Det er foretatt fuktmåling med piggelektroder i tilgjengelige deler av trekonstruksjonen, hovedsakelig i området ved kjøkken og videre mot stue. Det ble registrert fuktverdier på ca. 14,9 vektprosent i konstruksjonen, med høyeste målte verdi på 21,7 vektprosent i svill mot yttervegg. Sistnevnte verdi vurderes som forhøyet og indikerer fuktbelastning i konstruksjonen.

I samme område er det registrert en lokal skjevhet/nivåforskjell i gulvet på ca. 35 mm over en målelengde på ca. 1,6 meter. Dette er en betydelig skjevhet over kort avstand. Det er ikke avklart om skjevheten har sammenheng med fuktpåvirkning, deformasjon eller svekkelse i underliggende konstruksjoner.

På grunn av forhøyede fuktverdier, registrert skjevhet, ukjent konstruksjonsoppbygning og manglende tilgang til undersiden av gulvet, anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å avklare årsak, tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Estimat for kostnad er knyttet til åpning av konstruksjon, det er ukjent skade og omfang.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret. Pipen er ikke innkledd, og avstanden mellom ildsted og brennbart materiale samt plassering av feie-/sotluke vurderes som tilfredsstillende. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Manglende dokumentasjon på tilsyn medfører usikkerhet knyttet til pipens branntekniske tilstand, og det anbefales at det innhentes tilsyn fra feievesenet.

6.14 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Innvendig trapp fremstår med normal bruksslitasje i forhold til byggeår, og det er ikke påvist avvik utover dette.

Det er en bratt loftstrapp opp til loft. Det er ikke etablert rekkverk og det er for stor åpning i opptrinnene, Det er ikke etabler rekkverk på loft.

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk med kullfilter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

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

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer, herunder koketopp og stekeovn. Benkeplaten er i laminat, og det er ventilator med kullfilter over koketoppen. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Kjøkkenet vurderes å være i normal og forventet tilstand ut fra alder.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften ikke føres ut av boligen, men renses og resirkuleres tilbake i rommet. Løsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og opphopning av matos i rommet. Etablering av avtrekk med direkte utkast til det fri vil gi bedre ventilasjonsfunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over kokesonen.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke gjennomført kontroll av lovlighet mot godkjente tegninger, da det er ikke er fremlagt opprinnelig og/eller godkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er bratt lofttrapp opp til loftet. Det mangler rekkverk på loft og det er ikke håndløper på trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.17 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er ukjent avløpsløsning for hytten og det ikke oppgitt om avløpet er tilkoblet offentlig avløp eller septiktank.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke kontrollert om det er lufting over tak av kloakk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Avløpsløsningen for hytten er ukjent, og det er ikke opplyst om avløpet er tilkoblet offentlig avløp eller septiktank. Det er ikke kontrollert om avløpsanlegget har lufting over tak. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. På grunn av manglende dokumentasjon og at forhold ikke er kontrollert, er det knyttet usikkerhet til anleggets utførelse og funksjon.

6.18 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber**

Det er vannledninger av kobber og galvanisert jern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er lagt opp til vann de senere år.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger av kobber og galvanisert jern, og det er lagt opp vann i de senere år. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen har tilfredsstillende funksjon. Det ble ikke registrert forhold som gir grunn til å anta at rørene er nær slutten av forventet levetid.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap plassert på soverom, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

El-skapet er plassert på soverom og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert manglende samsvarserklæring eller kursfortegnelse, og det ble ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det er ekskrementer etter mus på loftet og på stue i hytten.

Oppsummering TG-2

Det er registrert ekskrementer etter mus på loftet og i stuen i hytten, noe som indikerer forekomst av mus i boligen. Eier har ikke opplyst om tidligere registrerte skadedyr. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre tilhold av mus medføre risiko for gnag- og forurensningsskader samt hygieniske ulemper. Det anbefales å tette mulige inngangsveier og iverksette tiltak for å hindre videre tilhold av mus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få satt ut feller/gift ifbm med mus. En tetting av eventuelle inngang for gnagere bør undersøkes.

6.21 Varmtvannsbereder TG-2



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2001**
Størrelse	**120**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ja**

Observerte avvik:
- Drypp fra bereder eller tilkoblinger

Beskrivelse:
Det er drypp fra bereder.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Bereder har passert 20 år.

Oppsummering TG-2

Varmtvannsberederen er fra 2001 og har et volum på 120 liter. Berederen er plassert i kjøkkenbenk uten understøttelse. Det er registrert drypp fra berederen, noe som tyder på begynnende lekkasje. Berederen har passert 20 års alder, og det er dermed usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for økende lekkasje og påfølgende fuktskader på omkringliggende innredning og konstruksjon. Utskifting av bereder bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.22 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon, som er vanlig for byggeåret. Denne typen ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og gir mindre kontrollert luftskifte enn mekaniske løsninger. Tilstanden vurderes som normal for en fritidsbolig fra 1970.

6.23 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv, panel på vegger og våtromsplater i dusjsonen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset opp.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**

Baderomsplater i dusjsonen og malt panel.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene i våtrommet er utført med baderomsplater i dusjsonen og for øvrig malt panel. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det er ikke påvist synlige tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Baderomsplatene i dusjsonen er utført med sokkellist/bunnprofil. På baderomsplater utenfor våtsonen er det ikke etablert tilsvarende sokkellist. Utførelsen avviker fra forutsatt monteringsløsning for platesystemet og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av platekant ved eventuell vannbelastning.

Det anbefales å kontrollere utførelsen opp mot produsentens monteringsanvisning og etablere tilfredsstillende avslutning/tetting dersom dette mangler.

Vegg over og ved servant er utført med malt trepanel. Trepanel er en fuktømfintlig overflate og området kan være utsatt for vannsøl ved bruk av servanten. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning, svelling, råte eller andre skader på panelet på befaringsdagen. Det anbefales å begrense direkte vannbelastning og sørge for tilfredsstillende vedlikehold av overflatebehandlingen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**

Det er vinylbelegg på gulv.

Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er ikke fall i våtsone som tilfredsstiller

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk, sopp-, råte- eller fuktskader. Det er påvist at fallet mot sluk i dusjsonen ikke tilfredsstiller anbefalte krav. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som over tid øker risikoen for fuktbelastning på belegg og underlag. Fallforholdene til sluk og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er for øvrig tilfredsstillende, forutsatt at terskel er riktig utført med membran, noe som ikke er kontrollert.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet som gir fare for fuktskade, og tettesjiktet vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant**

Det er innfellbare dusjvegger med garnityr, baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger med garnityr, baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett. Toalettet har ikke innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke foretatt fuktsøk i tilliggende konstruksjoner. Baderommet er nylig etablert, og vannførende rør er utført som synlig røranlegg. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige forhold som ga konkret mistanke om fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Fuktsøk/hulltaking er derfor ikke foretatt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt fuktsøk med overflatemåling på våtrommet uten registrerte avvik. Baderommet er nylig etablert, og vannførende rør er utført som synlig røranlegg. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige forhold som ga konkret mistanke om fuktskade i tilstøtende konstruksjoner, og hulltaking/fuktsøk fra tilliggende rom er derfor ikke foretatt. Det er ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran og tettesjikt er fagmessig utført, og faktisk tilstand kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og risiko for skjulte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260276
Addresse	Markabygdvegen 680		
Postnr.	7560	Sted	VIKHAMMER
Selgers navn	Sidsel De Giovanni		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF forsikring

Polise/avtalenr.:

2249195

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

6/7-2022

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Snekkerarbeid, montering

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Frode Tetlimo AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I dusj

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovert bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt opp strøm til belysning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En tidligere elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt rørsystem under vasken på kjøkkenet. Gravd ned og isolert vannrør utvendig

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egen brønn. Utedo

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved kraftig regn kan det dryppe fra taket i yttergangen og takrenner/nedløp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktert vindu i stua. Sprekk i vindu på loftet

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innredet anneks av ufaglært

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.09.2026

Signert av *Sidsel De Giovanni*

Initialer selger:
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352517**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184675560**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **391,87**

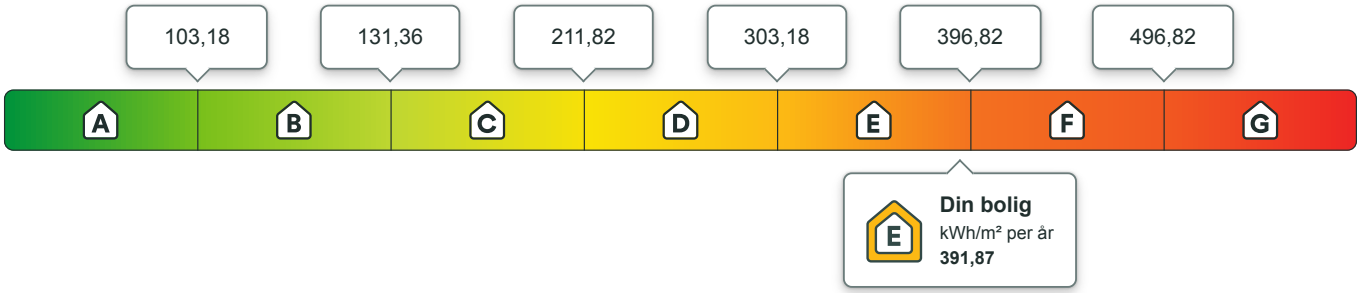
Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 823,52	**443,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

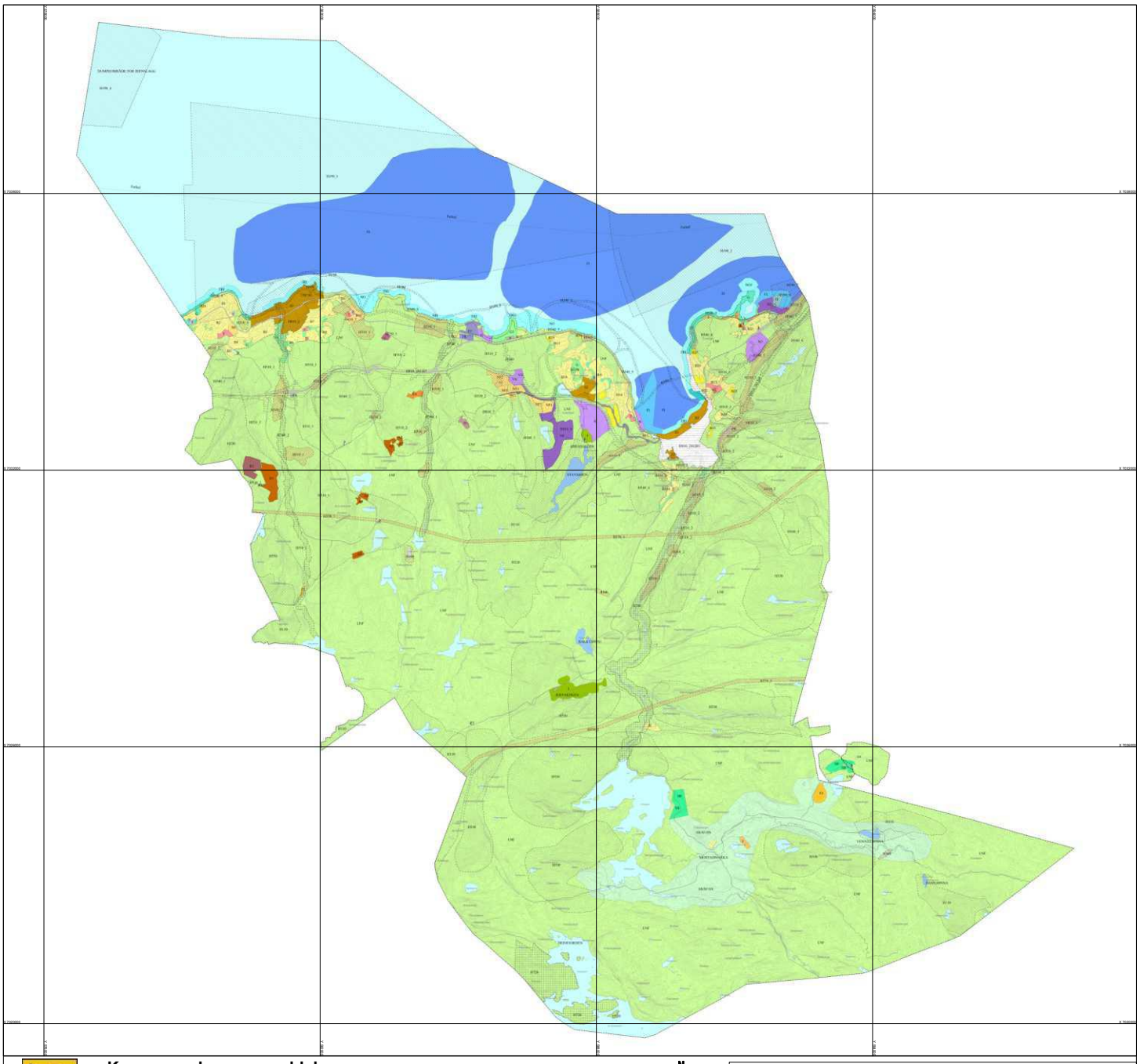
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



Kommuneplanens arealdel
Malvik kommune 2018 - 2030
Del 3 - Arealplankartet

Kartmålestokk 1: 30000

N

Arealplan - ID: 201701

Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB - kartdata **Arkstørrelse: A0**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.01.2017	AGR
1. gangs behandling i Kommunestyret	36/18	18.06.2018	AGR
Offentlig ettersyn fra 06.07.2018 til 16.09.2018			AGR
2. gangs behandling i Kommunestyret	23/19	29.04.2018	POB
Kommunestyrets vedtak	23/19	29.04.2018	POB
FORSLAGSSTILLER: Malvik kommune	Saksnummer:2017/590		

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR 1)

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 2)

Nåværende	Fremtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 3)

Nåværende	Fremtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Park

LANDBRUKS-,NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, NR 5)

Nåværende	Fremtidig	
		Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, NR 6)

Nåværende	Fremtidig	
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farleder
		Småbåthavn
		Fiske
		Drikkevann
		Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- H310	Faresone - Ras- og skredfare
- H360	Faresone - Skytebane
- H370	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- H110	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- H190	Sikringsone - Andre sikringssoner
- H810	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- H510	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- H530	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- H540	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- H720	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- H730	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- H710	Båndlegging etter andre lover - nåværende
- H910	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

LINJESYMBOL

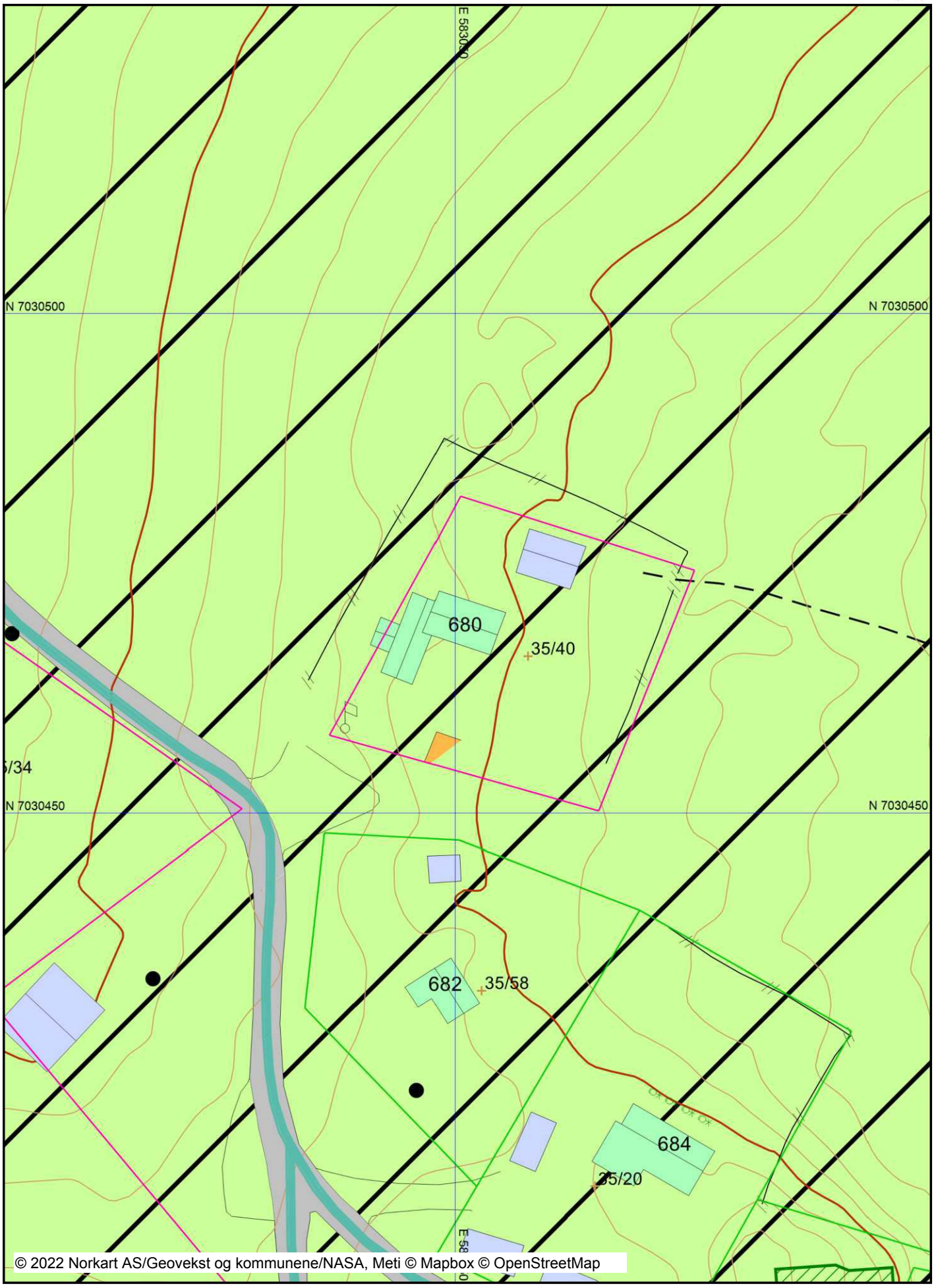
Nåværende	Fremtidig	
		Adkomstveg
		Turveg/turdrag
		Jernbane
		Jernbane tunnel
		Farled
		Hovedveg tunnel
		Samleveg
		Samleveg tunnel
		Sikringsonegrense
		Angitthensyngrense
		Gjennomføringgrense
		Byggegrense
		Faresone grense
		Detaljeringgrense
		Båndlegginggrense
		Planens begrensning
		Grense for arealformål

KODER FOR AREALBRUK I PLANEN:

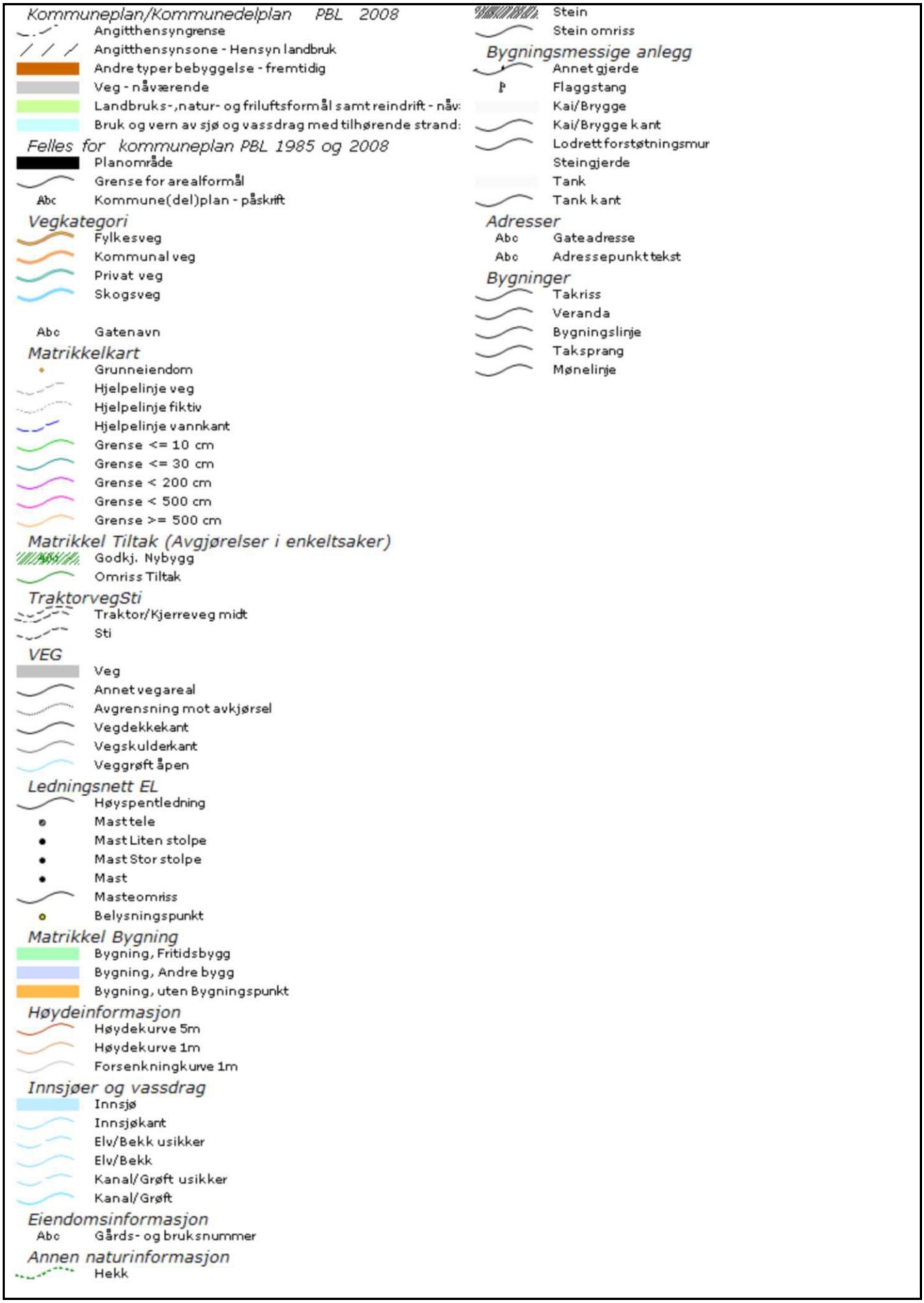
A = Andre typer bebyggelse og anlegg
B = Boligbebyggelse
FT = Fritids- og turistformål
FRI = Friluftsområde i vann
FR = Forretning
F = Fritidsbebyggelse
FT = Fritids- og turistformål
FI = Fiske
FL = Farleder
G = Grønnstruktur
GL = Gravlund
H = Havn
I = Idrettsanlegg
LNF = Landbruk-, natur- og friluftsformål
NO = Naturområde i vann
N = Næringsbebyggelse
NF = Kombinert bebyggelse og anleggsformål
NG = Naturområde - grønnstruktur
PR = Park and ride
P = Parkering
R = Råstoffutvinning
RA = Renovasjonsanlegg
S = Sentrumsformål
SN = Spredt næringsbebyggelse
SB = Spredt boligbebyggelse
SF = Spredt fritidsbebyggelse
T = Tjenesteyting
VS = Vegserviceanlegg

35/40

Dato: 14.06.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



MALVIK
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer



vedtatt 29. april 2019 i kommunestyret sak 23/19.

Sist oppdatert 04.12.2020

1. INNLEDNING 4

2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9) 6

2.1 GENERELLE PLANKRAV 6

2.2 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL 7

2.3 LEKEPLASSER 8

2.4 GRØNNSTRUKTUR 9

2.5 FORTETTING 9

2.6 PARKERINGSBESTEMMELSER 11

2.7 MOBILITETSPLAN OG ABC-PLANLEGGING 12

2.8 ESTETIKK OG UTFORMING 12

2.9 SKILT OG REKLAME 13

2.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ 13

2.11 KJØPESENTER 13

2.12 VEG 14

2.13 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT OG HOLDEPLASSER 14

2.14 BYGGEGRENSE LANGS JERNBANE 14

2.15 BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG 14

2.16 HØYSPENTLINJER OG BYGGEGRENSER 15

2.17 INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALER 15

2.18 VANN OG AVLØP 15

2.19 OVERVANN 16

2.20 STØY 16

2.21 RADON 16

2.22 GRUNNFORHOLD, FLOM OG GEOTEKNISKE FORHOLD 16

2.23 FORURENSET GRUNN 17

2.24 LUFTKVALITET 17

2.25 SMÅBÅTHAVN 17

2.26 FARLIG ELLER VILLEDENDE BELYSNING VED TRONDHEIM LUFTHAVN 17

2.27 FREMMEDE ARTER 17

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7) (§ 11-10) 18

3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B) 18

3.2 FRITIDSBEBYGGELSE (F) 20

3.3 SENTRUMSFORMÅL (S) 20

3.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (FT) 21

3.5 KOMBINERT FORMÅL 21

3.6 RÅSTOFFUTVINNING (R) 22
3.7 NÆRINGSBEBYGGELSE (N) 23
3.8 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG (A) 23
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10) 25
4.1 VEG 25
4.2 PARKERINGSPLASSER (P) 25
5. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10) 26
5.1 GRØNNSTRUKTUR (G) 26
6. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7) (§ 11-11) 26
6.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (§ 11-7 NR.5. A.) 26
6.2 FELLESBESTEMMELSE SPREDT BEBYGGELSE (§ 11-7 NR. 5.B.) 27
6.3 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB) (§ 11-7 NR.5. B.) 27
6.4 SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF) (§ 11-7 NR.5. B.) 28
6.5 SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (SN) (§ 11-7 NR.5. B.) 28
7. SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7) (§ 11-11) 29
7.1 TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-11) 29
7.2 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 29
7.3 FRILUFTSFORMÅL (FRI) 29
7.4 NATUROMRÅDE (NO) 29
7.5 FISKEOMRÅDER (FI) 30
8. HENSYNSSONER (§ 11-8) 30
8.1 NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (H110) 30
8.2 ANDRE SIKRINGSSONER, HØYDERESTRIKSJONER/BYGGERESTRIKSJONER OMKRING TRONDHEIM LUFTHAVN (TEMAKART H190_1 OG TEMAKART 2 H190_2) 30
8.3 TRASÉ FOR FREMTIDIG VANN- OG AVLØPSLEDNINGER (H190_3) 31
8.4 DUMPEOMRÅDE I SJØ (H190_4) 31
8.5 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL (H190_5) 31
8.6 SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET (H190_6) 31
8.7 SONE ETTER SIKKERHETSLOVENS § 7.5, ADGANG TIL STEDER OG OMRÅDER 31
8.8 KVIKKLEIRE (H310_1) 32
8.9 STEINSPRANG (H310_2) 32
8.10 SKYTEBANE (H360) 32
8.11 HØYSPENT (H370) 32
8.12 HENSYN LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE JORDBRUK (H510) 32
8.13 HENSYN FRILUFTSLIV (H530 OG H530_1) 32
8.14 HENSYN GRØNNSTRUKTUR - NÆRTUROMRÅDER OG TURDRAG (H540) 33

8.15 BÅNDLEGGINGSSONE HEVILLEN NATURRESERVAT (H720) 33
8.16 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (H730) 33
8.17 BÅNDLEGGINGSSONE VERNA VASSDRAG (H740) 34
8.18 BÅNDLEGGINGSSONE SAGELVA OG VIKHAMMERELVA (H740_1 OG H740_2) 34
8.19 GJENNOMFØRINGSSONE VIKHAMMER (H810_2) 34
8.20 GJENNOMFØRINGSSONE IKAP - NYE SVEBERG (H810_4) 35
8.21 GJENNOMFØRINGSSONE – NY VEGLØSNING TIL STORMYRA/STJØRDAL (H810_6) 36
8.22 GJENNOMFØRINGSSONE – STAV HANDELS- OG NÆRINGSPARK – BRANNLIA PUKKVERK (H810_7) 37
8.23 VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201205) 37
8.24 VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201307) 38

1. Innledning

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

Formål som er brukt i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 3 til 7 og følger av pbl:

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

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på Del 3 - Arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som eksisterende (lysere nyanse) eller framtidig (mørkere nyanse). I denne planen vises eksisterende arealformål, utbygde områder og de områder der formålet er vedtatt gjennom reguleringsplan. De områder som foreslås gjennom denne revisjonen eller videreføres fra tidligere arealplan, vises som framtidig arealformål.

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker eventuelt tas i bruk og utvikles videre. Hensynssonene er delt inn i seks hovedkategorier med 1-8 spesifikke hensyn. De hensynssonene som er brukt i denne planen står i kappittel 8.

Til hvert arealformål og hensynssone skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.

a) Retningslinjene vises med bokstaver, kursiv og mindre skrift.

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som det framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Del 1 - Planbeskrivelsen).

Kommunen kan gi bestemmelser og retningslinjer for spesifikke områder som på plankartet er vist med arealformål eller hensynssone (kappittel 3-8), eller gi generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bestemte og overordnede forhold uavhengig av arealformål og hensynssone. De generelle bestemmelsene og retningslinjene er samlet i kappittel 2.

Alle dokumenter i planen kan ses og lastes ned på kommunens hjemmeside, https://www.malvik.kommune.no/kommuneplanens-arealdel-2018-2030.464726.no.html

Forkortelser:

B1-29	Nummerering av boligområder i kommunen
BYA	Bebygd areal for en tomt eller byggeområde, angitt i % eller m² og viser hvor stor del av tomtens areal som kan bebygges inkludert parkering, jf TEK/Grad av utnytting
BRA	Bruksarealet for bebyggelse på en tomt, jf TEK/Grad av utnytting
dB	Desibel, støymålingsenhet
Ld	Gjennomsnittlige støybelastning over virksomhetens driftstid
Lden	Gjennomsnittlige støybelastning over et år (årsmiddelverdi, dag-kveld-natt)
L5AF	For støyberegninger: nivå målt med tidskonstant "fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av *hendelsene* i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser
MUA	Minste uteoppholdsareal. Areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til fellesadkomst og parkering
SV	Samleveger; veger fra hovedveger og inn i boligområder
TEK	Teknisk forskrift; angir tekniske krav til byggverk, detaljering av plan- og bygningsloven

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)

2.1 Generelle plankrav

1) I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Barn- og unges interesser og rettigheter skal ivaretas i planprosessen og i planen. Barns bruk av, og bevegelser i området (stier, snarveier) skal utredes og tas hensyn til. Kartleggingen skal dokumenteres og være en del av planbeskrivelsen.

2) Ved utbygging av 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan. For Mostadmark gjelder egne bestemmelser, se 6.3, 6.4 og 6.5.

3) Kommunen kan kreve at utbyggingstiltak som har prinsipiell betydning og/eller får betydelig høyere utnytting, skal behandles som reguleringsplan.

4) I detaljreguleringsplaner skal tilhørende gatetun, tilgrensende gateparseller eller offentlig rom inngå i planarbeidet. Dette for å ivareta et helhetlig miljø der gata er et viktig element. Det kan stilles krav om at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

5) Reguleringsplanarbeid skal følge veilederen "Bedre planlegging - færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd. Vurderingene og foreslåtte tiltak skal framgå av planbeskrivelsen.

6) Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn, 20. mai og 20.august ved tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg. Diagrammene skal også vise skygge fra eksisterende, omkringliggende bygninger.

7) Krav til vurderinger og dokumentasjon i plansaker følger av bestemmelser og retningslinjer i dette dokumentet, blant annet:
   - Mobilitetsplan
   - Fortettingspotensialet
   - Arealregnskap; angivelse av antall boenheter/bygg/anlegg og størrelse, utearealer (privat, felles), lekearealer, møteplasser
   - Ivaretakelsen av universell utforming og tilgjengelighet
   - Adkomst
   - Trafikksikkerhet
   - Parkeringsregnskap
   - Kulturminner og -miljø
   - Støyforhold
   - Grunnforhold
   - Virkningen av tiltaket for nærområdet/-miljøet
   - Sosial infrastruktur (skole/barnehage)
   - Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)
   - Utbyggingsavtale
   - Illustrasjoner
   - Tiltaket knyttet til gjeldende krav til konsekvensutredning
   - Snarveger og gang-sykkelforbindelser
   - Kollektivtransport
   - For deponi skal også påvirkningen på kulturlandskap vurderes

Oversikten er ikke uttømmende.

8) Ved etablering av ny virksomhet eller endringer i eksisterende virksomheter som kan avgi støy eller annen forurensing, skal tiltakshaver avklare om det kreves utslippstillatelse. Dette skal gjøres før utarbeidelse av plan.

9) Gjeldende retningslinjer og veiledere for planlegging og utbygging fra ansvarlig fagmyndighet skal legges til grunn for faglige utredninger og planleggingen.

10) Planforslag skal ved 1.gangsbehandling inneholde tredimensjonell framstilling av tiltaket.

a) Kartlegging av barns bevegelser og bruk av områder bør følge metodikken Barnetråkkregistrering.

b) Avstanden mellom boligblokker bør være minimum 1,5 ganger bygningens gjennomsnitttelige gesimshøyde (1:1,5).

2.2 Minste uteoppholdsareal

1) Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til fellesadkomst og parkering. MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

2) Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

3) I alle plansaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt. Kommunen skal kreve at det dokumenteres hvordan bestemmelsene om MUA er i varetatt i byggesaker.

4) Kvalitetskrav:
- Skal ha gode solforhold og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk
- Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
- Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med
- Privat og felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og ligge i tilknytning til boenhetene
- Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.

5) Minst 2/3 av uteoppholdsareal skal være på terrengnivå, resterende kan løses på veranda, takterrasse etc.

a) Deler av fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg. Dette må avklares gjennom en reguleringsplanprosess.

2.3 Lekeplasser

1) Størrelseskrav:

Lekeplass type	Areal totalt per boenhet	Min. areal per boenhet	Min areal totalt	Betjene antall boenheter	Gangavstand fra boenhet
Småbarnslekeplass	Minst 25 m² opparbeidet lekeplass per bolig	5 m²	150 m²	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeplass		10 m²	1500 m² 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeplass		10 m²	5000 m² 2)	Maks 500	Maks 500 m

Kilde: NIBR plankrav til arealer og avstander til bolig.
[1]) Kan deles i mindre enheter; hver på minst 500 m²
[2]) Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m²

2) Det stilles krav om felles lekeplass ved utbygging av 4 eller flere boenheter.

3) Alle felles uterom skal inneholde en eller flere småbarnslekeplasser. I felles uterom på 1000m² eller mer skal det i tillegg til småbarnslekepass etableres en eller flere nærlekeplasser.

   Strøkslekeplass bør være tilgjengelig i alle nærområder og bør primært lokaliseres på offentlige friareal. Strøkslekeplass kan likevel kreves som en del av større felles uterom i store feltutbygginger.

4) Kvalitetskrav:
   - Lekeplasser og friområder skal sikres sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig for alle brukerne.
   - Lekeplasser skal avsettes før boliger og veger plasseres.
   - Lekeplasser skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot støy og annen forurensning, sterk vind og trafikk.
   - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden.
   - Lekeplassene skal også ha funksjon som sosial møteplass.
   - Lekeplasser skal følge prinsippet om universell utforming iht. enhver tid gjeldende regelverk, jf. TEK.
   - Lekeplasser bør legges i tilknytning til turdrag, stier eller andre grøntområder.
   - Naturlig vegetasjon skal sikres og tas vare på som en del av anlegget.
   - Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan før brukstilatelse for bolig gis.
   - Lekeplassene skal utformes slik at det er mulighet for vinterbruk.
   - Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.

5) Småbarnslekeplass skal opparbeides med innhold hovedsaklig tilpasset barn i barnehagealder. Det skal alltid etableres sittegruppe i tilknytning til «småbarnslekeplass».

   Eksempler på apparater på småbarnslekeplass er sandkasse, huske, sklie, små lekehus, vipper, lekedyr, karuseller, tuneller ol.

6) Nærlekeplass skal opparbeides hovedsaklig for barn i barneskolealder, men skal også være tilpasset yngre barn.

Eksempler på apparater på nærlekeplass er huske som kombinerer vippe-, svinge- og/eller roterende bevegelser, huske med stor svingadius, klatreborg, hinderløype, turnstativer, karusell, taubane, klatretårn med sklie, vann.

7) Strøkslekeplass skal kombinere funksjoner fra nærlekeplass, samt ha apparater for plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater for de yngste barna. Det skal tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at voksne også kan delta i aktiviteten.

   Eksempler på apparater er alle apparater nevnt under 7) nærlekeplass, plasser for ballspill, skatepark, sykkelløype.

2.4 Grønnstruktur

1) I nye utbyggingsområder skal minste bredde på regulert hovedgrøntdrag være 50 meter.

2.5 Fortetting

1) Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et område. Fortettingen bør ikke medføre vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skygge-forhold og utsikt.
2) Fortetting tillates innenfor boligområdene B1-10, B13-17, B19, B21-29.
3) Ved fortetting med 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan.
4) Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettingspotensialet til tomten/området. Det skal utarbeides en stedsanalyse som blant annet ser på forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafikksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal være en del av planforslaget.
5) Fortettingssoner:
   Sone A: Fortetting/omforming innenfor definert sentrumsformål på Vikhammer og i Hommelvik.
   Sone B: Fortetting i tettbygde områder; Boligområde B1-10, B14-16, B21-24 og B26-28.
   Sone C: Villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B13, B17, B19, B25 og B29.

Sone	Boligtype	Byggehøyde	Utnyttelsesgrad (% BYA og min. boenheter pr. daa) *	MUA per boenhet **	Parkeringskrav bil per boenhet og maksimum andel bakkeparkering ***	Avfallsløsning	Reguleringskrav
A	Flerbruksenheter/ leiligheter	3-6 etg.	% BYA = 40 % Minimum 5 boenheter pr. daa.	40 m² hvorav min. 50% i fellesløsning	Max 1 pr boenhet med fellesløsning i kjeller. Ikke tillatt med parkering på bakkenivå.	Felles nedgravd	Reguleringsplan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.
B	Småhusbebyggelse, kjede, flermanns-bolig, tunstruktur	2-4 etg., inkl. sokkel og loft	% BYA = 35 % Minimum 3,5 boenheter pr. daa.	80 m² hvorav min. 25% i fellesløsning ved 4 eller flere boenheter	Max 1,5 pr boenhet. Ved utbygging av opptil 4 boenheter tillates 15 % bakkeparkering på tomta. Ved flere enn 4 boenheter eller for blokkbebyggelse er det ikke tillatt med bakkeparkering.	Felles nedgravd	Reguleringsplan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.
C	Enebolig/ 2-mannsbolig	gjeldende plan 2-3 etg. dersom ikke regulert	% BYA = 35% Minimum 1,5 boenheter pr. daa.	150 m²	Max 1,5 pr boenhet på bakkenivå.	Felles nedgravd og samlepunkt skal vurderes. Private dunker kan tillates	Reguleringsplan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.

*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.
** Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.
*** parkeringskrav for sykkel se 2.7 Parkeringsbestemmelser

6) Tiltak uten krav til reguleringsplan:

Ved tiltak uten krav til reguleringsplan gjelder følgende tabell for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse jf. 2.5.5. Tabellen gjelder ikke i fortettingssone A, områder hvor reguleringsplan er nyere enn 20.06.2011 eller i områder hvor grad av utnytting er regulert høyere enn 35 % BYA.

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	**Grad av utnytting, (% BYA og min. antall boenheter pr. daa)**	**MUA per boenhet**	**Parkeringskrav bil per boenhet og max. andel bakkeparkering ***
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 35 % 3 boenheter pr. daa	80 m²	1,5 pr. boenhet 1,5 p-plasser pr. boenhet på bakkenivå

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnytting

2.6 Parkeringsbestemmelser

1)

Formål	**Bil ***	**Sykkel – min.**	**Per**
Forretning	1	2	100 m² BRA
Kontor	1	2	100 m² BRA
Industri/ lager	1	1	100 m² BRA
Forsamlings-/konferanselokaler	5	10	100 m² BRA
Hotell/ overnattingssteder	0,5	0,5	gjesterom
Serveringssteder	3	7	100 m² BRA
Barnehager	6	2,0	avdeling
Skole (grunnskole)	5	5	10. årsverk
Bo- og servicesenter (sykehjem)	2	1	10. seng
Treningsstudio	2	2	100 m² BRA

* For parkeringskrav for bolig, se tabeller i 2.5 og 3.1.

2) Ved bruksendring eller økt antall bruksenheter kreves det bil- og sykkelparkeringsplasser jf. tabellen.

3) Kommunen kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis legges annet sted i rimelig nærhet med tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særlige grunner.

4) Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Dette kravet gjelder også ved etablering av boenheter med heis, byggverk med krav om universell utforming og

uteareal for allmenheten. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal plasseres så nære hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter.

5) Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Plassering av parkeringsplassene skal framgå av utomhusplan.

6) Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknyttning til boenheter.

2.7 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

1) Mobilitetsplan:
Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet skal også dekke søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:
- Antall ansatte
- Besøksintensitet
- Omfang av vareleveranse og eventuelt godstransport. All transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport)
- Fordeling av transporten gjennom døgnet.
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
- Tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling

Konsekvensutredning skal alltid inneholde mobilitetsplan.

2) ABC-planlegging skal legges til grunn ved lokalisering av virksomheter: Næringskategorier (over logistikk, lokalisering, størrelse, transportbehov og bilavhengighet med mer).

Bedrift	Kriteria	Lokaliseres
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet.	- innenfor sentrumsområdene Hommelvik, Sveberg og Vikhammer
B	Moderat arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og moderat bil- og godsavhengighet.	- i tilgrensende sentrumsområder til Hommelvik, Sveberg og Vikhammer
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og høy bil- og godsavhengighet.	- i nærhet og med god tilknytning til E6. Havnerelatert virksomhet knyttes til Muruvik Havn

2.8 Estetikk og utforming

1) I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

2) Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning.

3) Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak, skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

a) Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle trehusbyggeskikken.

2.9 Skilt og reklame

1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at beskrivelse av skilting skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.

3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.

4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.

5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.

6) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

2.10 Kulturminner og kulturmiljø

1) Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved plansaker skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

2) Kommunen kan etter byggesaksforskriften § 19 gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

a) Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner med mer, bør vurderes bevart. Antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.

2.11 Kjøpesenter

1) Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides innenfor sentrumsområdene i kommunen.

2) Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre skal legges til grunn ved etablering av kjøpesenter.

3) Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1300 m2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentrumsområdene.

2.12 Veg

1) Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg, og gang- og sykkelløsninger skal håndbøkene «Vei og gateutforming N100» og «Vegbygging N200» , eller nyere vesjoner, legges til grunn.

2) Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.

3) Ved alle vegprosjekter skal det vurderes:
- behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og snøopplag
- mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal følge saken.

4) Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau.

a) Samleveger
Samlevegene går fra boligfelt og fram til sentra i tettstedene, skoler, hovedveger etc.

2.13 Kollektivknutepunkt og holdeplasser

1) Stoppesteder for buss og bane skal utformes i henhold til krav om universell utforming jf. gjeldende teknisk forskrift.

2) For alle bussholdeplasser skal det avsettes plass for leskur og sykkelparkering. Bussholdeplasser utenfor kollektivaksen kan unntas dette kravet. Ved kollektivknutepunkt skal det avsettes areal for doble leskur og sykkelparkering under tak.

3) Det skal vurderes behov for innfartsparkering ved etablering av nye holdeplasser.

4) Det skal tilrettelegges for sanntidsinformasjon ved holdeplasser langs kollektivaksene.

a) Det bør vurderes etablering av trådløst nettverk, langtidsparkering/-parkering over natten og ladestasjoner for elbiler ved kollektivknutepunkt og innfartsparkering.

2.14 Byggegrense langs jernbane

1) Der hvor det i byggeområder ikke er et klart naturlig hinder mot jernbanesporet, må det sikres med sikringsgjerde etter anbefaling fra Bane NOR.

2.15 Byggegrense langs sjø og vassdrag

1) Med sjø menes saltvann. Med vassdrag forstås i bestemmelsene vann, elvestrekninger, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende kantsone som har naturlig tilsig.

2) Innenfor LNF-området tillates ikke ny bebyggelse nærmere sjøen (saltvann) enn 100 meter.
Der det i reguleringsplan for tettbygde strøk ikke er angitt byggegrense mot sjøen, skal bebyggelse og oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand.

3) Det fastsettes byggeforbudssone på 100 meter langs vassdrag i LNF-områder. Det kan likevel innenfor byggeforbudssonen tillates etablering av ny bebyggelse/tiltak til allmennyttige formål 50 meter fra vassdraget.

   I byggeområder gjelder 30 meter. Byggeforbudssone langs det vernede vassdraget Homla er 100 meter, se punktet Båndleggingssone verna vassdrag (H740). I Hommelvik sentrum gjelder områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum, planID 201205.

   Eventuell etablering av ny bebyggelse/tiltak ved og rundt Foldsjøen må skje over kote 210.55 pga. isgang/høy vannstand.

   Innenfor byggeforbudssonen tillates ikke iverksatt tiltak, herunder bekkelukking. Nødvendige tiltak for å sikre og ivareta vann- og naturmiljøet vil kunne tillates etter vurdering av fagmyndighet.

4) Ved etableringer innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal det gjennomføres en vurdering av flomrisiko og havnivåstigning.

2.16 Høyspentlinjer og byggegrenser

1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider anbefalte verdier jf. veiledning fra Statens Strålevern.

a) Når gater rehabiliteres, eller det gjennomføres fortetting eller utbygging i området, bør luftlinjer (høyspent/lavspent/tele/fiber) legges i jordkabel. Ved graving av kabelgrøft i boligområder skal det koordineres med kommunen med mål om å legge eksisterende luftlinjer i bakken.

2.17 Innhold i utbyggingsavtaler

1) Utbyggingsavtale kan benyttes dersom det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, og kommunens handlings- og økonomiplan. Utbyggingsavtalen kan blant annet omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig/vedtatt teknisk/grønn infrastruktur. Utbyggingsavtalen kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger.
(jf plan- og bygningsloven § 17-2, og kommunens forutsigbarhetsvedtak)

2.18 Vann og avløp

1) Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved behandling og gjennomføring av offentlig ledningsnett.

2.19 Overvann

1) Håndtering av overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Rent overvann skal fortrinsvis benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselment i bomiljøet, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme naturmangfold. Ved reguleringsplan og søknad om bygge- og anleggstiltak, skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.
2) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder som drenerer mot jernbane og vei, må det dokumenteres om de planlagte tiltakene kan medføre økt fare for flom-, erosjons-, og setningsskader mot jernbane og vei. Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak (for eksempel fordrøyning) for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten for jernbane og vei må være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.

2.20 Støy

1) Støybelastningen fra tiltak og/eller virksomheter skal midles over driftstid eller Lden. For grenseverdier vises det til gjeldende lover og retningslinjer.
2) Der boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.
3) Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
4) T-1442/2016 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved nye tiltak.
5) I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

2.21 Radon

1) Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf. TEK.
2) Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Avbøtende tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

2.22 Grunnforhold, flom og geotekniske forhold

1) Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging.
2) All utbygging under marin grense (150 -200 moh) må vurderes i forhold til kvikkleire. Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.
3) Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt i forhold til stormflo og forventet havnivåstigning for området.

4) Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt, jf. TEK og fagmyndighetens til enhver tids gjeldende retningslinjer. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.

2.23 Forurenset grunn

1) I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunn skal Forurensningsforskriften legges til grunn for alle plan- og byggesaker.

2.24 Luftkvalitet

1) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, eller nyere versjoner, skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2.25 Småbåthavn

1) Båthavner med servicebygg/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller. Dette vil redusere forurensningen fra land til sjø vesentlig.
2) Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lak, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
3) Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

2.26 Farlig eller villedende belysning ved Trondheim lufthavn

1) Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

2.27 Fremmede arter

1) Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 11-7) (§ 11-10)

3.1 Boligbebyggelse (B)

1) Tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse.

Følgende tabell gjelder for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse med unntak av fortettingsområdene.Tabellen gjelder ikke i områder hvor reguleringsplanen er nyere enn 20.juni 2011 eller i områder hvor grad av utnytting er regulert høyere enn 30% BYA. Ved fortetting i boligområdene B1-10, B13-17, B19, B21-29 gjelder bestemmelse 2.5. For parkeringsbestemmelser se punkt 2.7.

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	**Grad av utnytting, inntil**	**MUA per boenhet**
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 30 % 1,5 boenheter pr. daa	150 m²

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnytting

2) Garasjer i områder avsatt til boligebyggelse:

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter, målt fra gjennomsnittelig ferdig planert terrengnivå. Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.

3) Parkering

Formål	**Bil ***	**Sykkel – min.**	**Per**	**Max. bakkeparkering pr. boenhet**
Bolig	0,5 – 2	1	<55 m² BRA	2
Bolig	1 – 2	2	55-100 m² BRA	
Bolig	1 – 2	3	>100 m² BRA	

4) **B26 - Sakslund terrasse**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- trafikksikkerhet
- kartlegge dagens bruk av grønstrukturen
- grønnstruktur og adkomst til fremtidig Malviksti
- adkomst til området

Listen er ikke uttømmende.

5) **B27 - Foten**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- adkomst til området
- adkomst til tilgrensende fremtidig boligområde
- tomteinndeling
- hensynet til tilgrensende grønnstruktur og adkomst inn til dette området
- trafikksikkerhet

Listen er ikke uttømmende

6) **B28 – Bjørkli**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.
Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:
- tomteinndeling
Listen er ikke uttømmende.

7) **B29 - Smiskaret**

Det stilles krav til reguleringsplan for området. Minimumskrav til utnyttelse er fem boenheter pr dekar.
Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:
- gangforbindelse langs adkomstveg
- tomteinndeling
Listen er ikke uttømmende.

8) **B35 – Karlslyst gård**

Det stilles krav til reguleringplan for området.
Punkt 2.1 generelle planprak gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
- Adkomst
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Tilrettelegging som nærturområde
- Skoleveg
- Teknisk infrastruktur
- Gang- og sykkelløsning.

Listen er ikke uttømmende.

Før utbygging/ i detaljreguleringen skal det gjøres en ny vurdering av naturtypen beiteskog og verdistatusen for beiteskogen. Oppdatert vurdering

av naturtype beiteskog skal legges til grunn i vurderingen av nye tiltak. Nye tiltak skal ikke påvirke beiteskogen negativt.

3.2 Fritidsbebyggelse (F)

1) **F1 - Kolonihage Herjuan**

Området skal benyttes til kolonihage med tilhørende parseller. Det tillates tomter på maksimalt 300m². Maksimalt tillat BYA=50m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- plassering av bebyggelse i forhold til jordbruksareal
- tomteinndeling
- parkering
- byggegrense til vassdrag

Listen er ikke uttømmende.

2) **F2 – Jøssåstjønna**

Det tillates tomter på maksimalt 500m². Maksimalt tillatt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etg. på inntill BYA=30m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
- Grønnstruktur og stier
- Parkering til allmenheten
- Byggegrense mot vassdrag
- Naturmangfold

Listen er ikke uttømmende.

3.3 Sentrumsformål (S)

Innenfor sentrumsområdene bør det opparbeides grønne tak(takhager). Dette gjelder ikke områder med krav om saltak

1) **S1 - Vikhammer:**
   - Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.
   - Videreutviklingen av sentrumsområdet skal avklares gjennom plan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se punktet Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2).
   - Innenfor sentrumsformålet skal boligfortetting skje iht. sone A, Fortetting.

2) **S2 - Sveberg:**
   - Sentrumsformålet omfatter forretning og tjenesteyting. Innenfor sentrumsområdet åpnes det ikke for boligbebyggelse.

3) S3 - Hommelvik:

De delene av Hommelvik sentrum som ikke er en del av områdeplanen for Hommelvik sentrum, er avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.

Innenfor området Hommelvik sentrum skal det opparbeides offentlig, universelt utformet tursti (Malvikstien). Andre tiltak innenfor området skal ta hensyn til og ikke redusere mulighetene for opparbeidelse av Malviksti.

3.4 Fritids- og turistformål (FT)

1) Utvidelse av campingplasser kan ikke skje uten at det utarbeides reguleringsplan.
2) Spikertelt tillates ikke. Med spikertelt menes tilbygg til campingvogner, innkledning av campingvogner og frittstående konstruksjoner.
3) Platter/terrasser i tilknytning til campingvogn godkjennes inntil en størrelse på 15 m^2 når plassert på terreng.
4) Tilknytning av campingområder til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnent og vannforbruket blir målt over vannmåler. Dette gjelder også tilknytning til privat anlegg som er tilknyttet kommunalt nett.

3.5 Kombinert formål

1) **NF2 – Nærings- og forretningsområdet Storsand-Vulu østre:**
I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring.
Kjøpesenter slik det er definert i "Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre" inngår ikke i formålet.

Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- næringssammensetninger, drøftet i forhold til handels- og lokaliseringsanalysen
- grønnstrukturer, sti og bekkedrag
- adkomstforhold til/fra E6 og ny veiforbindelse til næringsområdet fra Reitankrysset
- gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning
- erstatningsareal for dyrka og dyrkbar mark
- "nødutgang" for vilt
- vann og avløp
- trafikksikkerhet

Listen er ikke uttømmende.
Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

Det må gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- Jordbruk
- Naturmangfold
- Friluftsliv og rekreasjon
- Vannressurser – nedslagsfelt
- Topografi/omfattende terrengbearbeiding
- Sikker vannleveranse
- ROS
- Adkomst
- Belastning på Svebergkrysset
- Økonomi

Listen er ikke uttømmende.

Reguleringsplanen må vise løsninger med avbøtende tiltak med utgangspunkt i konsekvensutredningen.

Reguleringsplanen for ny E6 må være vedtatt før det kan vedtas en reguleringsplan for dette området.

Før utbygging av NF2, skal NF1 være bygd ut. Område med ikke-dyrkbar skog, vist som #1 på kart, skal bygges ut før øvrige deler av NF2 kan bebygges.

Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatingsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark.

3.6 Råstoffutvinning (R)

1) **R2 - Masseuttak Vollan**

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til deponi (se bestemmelse 3.9. nr. 4)

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- plan for etappevis uttak av steinmasser

- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafikksikkerhet
- driftstider
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring av de ulike etappene og hele bruddet
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Uttaket av masser skal gjøres etappe vis, det vil si at første etappe skal ferdigstilles før neste etappe kan påbegynnes. Uttaket skal gjennomføres på en slik måte at det er mulig å avslutte steinbruddet etappevis.

Etter ferdigstillelse av bruddet skal arealet tilbakeføres til LNF-formål.

3.7 Næringsbebyggelse (N)

1) **N2 - Muruvik Havn:**
Før ny virksomhet etableres på Muruvik havn skal ny veg være bygd i henhold til reguleringsplanen.

2) **N4 - IKAP-Nye Sveberg**
Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift i ABC-planleggingsmodellen, det vil si arealkrevende virksomheter jf IKAP.
Tillatt parkeringsdekning settes til maksimalt 1,0 plass per 100 m².
Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se Gjennomføringssone IKAP-Nye Sveberg (H810_4).

3) **Utnyttingsgrad**

Næringsarealer skal ha en minimumsutnyttelse på % BYA=50 %.

3.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (A)

1) **A2 - Deponi for rene masser – Verkland**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- trafikksikkerhet
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til rødlistearter
- driftstider
- behov for gang-sykkelløsning langs Forbordvegen

- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Endelig avgrensning skal avgjøres i reguleringsplanen.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal.

2) **A3 - Deponi for rene masser – Sjøvold**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til tilgrensende hytteområde
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Før reguleringsplan eller tiltaket deponi kan godkjennes/tillates skal Fylkesmannen som landbruksmyndighet forelegges en vurdering som viser at ved å opparbeide området som deponi så vil det gi klare agronomiske fordeler og bedre kvalitet på jordbruksarealene.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

3) **A4 - Deponi for rene masser – Vollan**

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til råstoffutvinning (se bestemmelse 3.6. nr. 1).

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skiløype

- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafikksikkerhet
- driftstider
- størrelse på deponiet
- Jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

4) **A5 - Deponi for rene masser – Buås**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- parkeringsplass til allmenn bruk
- plan for etappevis oppfylling
- naturmangfold
- støy og støv
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

4.1 Veg

1) Gang- og sykkelvegen mellom Hommelvik og Sveberg skal bygges slik at det blir separat felt for gående og syklende.

4.2 Parkeringsplasser (P)

1) **P1 - Parkering Vollan**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

2) **P2 - Parkering Jervskogen sør**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

a) Innfartsparkering:
- Det bør etableres ladestasjon for el-biler.
- Deler av parkeringsplassene bør tilrettelegges for langstidsparkering / parkering over natten.

5. Grønnstruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

5.1 Grønnstruktur (G)

1) Områder for grønnstruktur skal ha et naturlig preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for naturmangfold, skal tas vare på.
2) Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablere beplantning.
3) Det skal sikres god sammenhengende kontakt innenfor og mellom grøntområdene, spesielt mellom sjø og markaområder. Det skal utarbeides og utplasseres skilting og informasjon om områdene og turmulighetene.
4) All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
5) Vegetasjonen skal være naturlig og stedegen.
6) Innenfor området avsatt til grønnstruktur på Midtsandtangen (G1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten, grunnforhold og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Tiltak må søkes om og forslag til løsning må utarbeides i samråd med kommunen.

6. Landbruks, natur- og friluftsformål (§ 11-7) (§ 11-11)

6.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (§ 11-7 nr.5. a.)

1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.
Denne bestemmelsen er ikke til hinder for:
- at eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse tillates oppbygd etter brann.
- mindre vesentlig utvidelser av eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse (presiseringer for fritidsbebyggelse se punktet 6.4).
2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.
3) Turveger skal tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser. Turveger i tettstedene er en viktig del av kommunens kommunikasjonssystem og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det skal sikres trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene.

4) Nærturområder, turdrag og snarveger og adkomst til disse, skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes i planlegging og opparbeiding.

5) Etablering av rasteplasser og gapahuker og lignende i tilknytning til turdrag og nærturområder, må omsøkes. Tiltakene skal fremme allmennhetens bruk av områdene.

6) Turveger og tilrettelagte tiltak for friluftsliv i LNF-områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til bruk av turvegen.

7) Kulturlandskapspreget i LNF-områdene skal opprettholdes. Det må tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer.

8) Ved omdisponering av dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1

6.2 Fellesbestemmelse spredt bebyggelse (§ 11-7 nr. 5.b.)

1) Kulturlandspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» og i rapporten «Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik» (NTNU Rapport botanisk serie 2007-3), må det vises hensyn.

6.3 Spredt boligbebyggelse (SB) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt boligbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 20 nye boligenheter, evt. med en sekundærleilighet per bolig, i planperioden.

2) For boligbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere boliger.

3) Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1 000 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er % BYA= 30%. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området, for øvrig utnyttelse iht. plan- og bygningsloven.

4) Boliger skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

5) All boligbygging innenfor området må skje med godkjent enkeltrenseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.

6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100

meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) Boliger bør tilknyttes offentlig vann.

6.4 Spredt fritidsbebyggelse (SF) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse som på arealplankartet, kan det tillates inntil 15 nye fritidshus i planperioden.

2) For fritidsbebyggelse kreves det detaljregulering hvis den ny etablering medfører klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere fritidsboliger.

3) Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafthøyde 3,0 meter, ha saltak og takvinkel på minimum 22 grader og maks. 33 grader. Det skal brukes naturvennlige materialer. Fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.

4) Såfremt forholdet til friluftsinteresser og estetiske retningslinjer er ivaretatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil BYA=30m².

5) Ved fremføring av vann til fritidsboligen må godkjent avløpsløsning foreligge.

6) Tomten skal være sikret adkomst og parkering. Adkomst skal skje via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

7) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

6.5 Spredt næringsbebyggelse (SN) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt næringsbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 6 spredtbygde bygg for næringsvirksomhet i planperioden.

2) For næringsbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes tre eller flere næringsbygg.

3) Etablering av ny næringsbebyggelse tillates med inntil BRA=200m².

4) Næringsvirksomheten skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

5) Alle næringsbygg innenfor området må ha godkjent enkeltrenseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.

6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) Næringsbebyggelsen bør tilknyttes offentlig vann.

7. Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7) (§ 11-11)

7.1 Tematiske bestemmelser og retningslinjer (§ 11-11)

1) Tiltak (f.eks. brygger, gjerder, mudring, utfylling etc.) i sjøen, strandsonen og i/langs vassdrag som ikke er avklart gjennom plan, tillates ikke.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1) Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone skal hensynet til friluftslivet og naturmangfoldet vektlegges høyt.

   Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan friluftslivet og naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.

7.3 Friluftsformål (FRI)

1) Friområder i sjø skal ses i sammenheng med det tilgrensende grønt-/LNF-formålet på land.

2) Innenfor friluftsområder skal hensyet til naturmiljøet ivaretas.

3) Innenfor området avsatt til friluftsformål på Midtsandtangen (FRI1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av bryggen/moloen skal det gjøres en ny kartlegging av naturverdiene i området, med spesielt fokus på ålegraseng. Etablering av tiltaket skal ikke gå på bekostning av viktige naturverdier i området. Vurdering av rassikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken.

7.4 Naturområde (NO)

1) Innenfor områder avsatt til naturområde skal hensynet til naturmangfoldet vektlegges høyt.

   Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.

2) Av hensynet til hekking for sjøfugel er det forbud mot all ferdsel i perioden 15.april – 15. juli, innenfor området NO1 i plankartet.

7.5 Fiskeområder (FI)

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdets kvaliteter som fiskeriområde. Tillatelse til andre tiltak innenfor formålet må avklares med Fiskeridirektoratet.

8. Hensynssoner (§ 11-8)

Sikringssoner jf. § 11-8 a) :

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

1) I tilknytning til vann- og reservevannkildene Stavsjøen, Jonsvatnet, Damtjønna og Vennatjønna er det et generelt byggeforbud. Byggeforbudssonen omfatter også nedslagsfeltet for de aktuelle vannkildene.
2) Drikkevannskildene med nedslagsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
3) Bjørnmyra høydebasseng skal ivaretas som drikkevannskilde. Drikkevannskildens nedslagsfelt skal holdes fritt for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
4) For drikkevannet Jonsvatnet med nedslagsfelt gjelder bestemmelser og retningslinjer fra Trondheim kommune.
5) Stavsjøen kan fungere som midlertidig reservevannkilde inntil det foreligger annen permanent reservevannkilde. Hensynssone (sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110) rundt Stavsjøen, og Stavsjøen som reservevannkilde oppheves når det foreligger en alternativ reservevannkilde.

8.2 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Trondheim lufthavn (Temakart H190_1 og temakart 2 H190_2)

Innenfor hensynssone H190_1 (se restriksjonskart Trondheim Lufthavn) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Trondheim lufthavn, Avinors tegning ENVA-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg, konstruksjoner, oppankring av båter/rigger eller vegetasjon) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENVA-P-08 for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Trondheim lufthavn Værnes varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

Alle søknader om etablering av nye bygninger, påbygg, anlegg, konstruksjoner, kraner samt oppankring av båter/rigger innenfor hensynssonene H190_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Trondheim lufthavn, vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENVA-P-09, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

8.3 Trasé for fremtidig vann- og avløpsledninger (H190_3)

1) Innenfor dette området tillates det etablert vann og avløpsledninger. Tiltak innenfor dette området skal ikke komme i konflikt med framtidige vann og avløpsledninger.

   Det tillates ikke ankring innenfor området.

8.4 Dumpeområde i sjø (H190_4)

1) Det foreligger et generelt forbud mot dumping i sjø, med mindre det etter søknad blir gitt tillatelse av Fylkesmannen.

8.5 Sikringssone rundt tunnel (H190_5)

1) Inngrep i sikringssonen som strekker seg 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg, - gulv og tak, eller overflatearbeid som kan medføre skader på sikringssonen, krever tillatelse fra Bane NOR.
2) Jernbaneanlegg under bakken der avstanden opp til terreng er mindre enn 17 meter. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven og tiltak som medfører sprenging, peleramming eller boring i grunnen, krever tillatelse fra Bane NOR.

8.6 Sone for militær virksomhet (H190_6)

1) Tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-5 skal ha samtykke fra Forsvaret. All aktivitet innenfor hensynssonen skal skje på en måte som tar hensyn til risiko for fare og ulykke som potensielt ligger i den militære virksomheten i området, og som ikke er egnet til å forringe Forsvarets interesser og nasjonale sikkerhetsinteresser.

8.7 Sone etter Sikkerhetslovens § 7.5, Adgang til steder og områder

1) Tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-5 skal ha samtykke fra Forsvaret. All aktivitet innenfor hensynssonen skal skje etter samtykke med Forsvaret.

Faresoner jf. § 11-8 a):

8.8 Kvikkleire (H310_1)

Områdene fra NVEs faresonekart, kvikkleirekart, er lagt til grunn.

1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig myndighet.
   Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

8.9 Steinsprang (H310_2)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geologiske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig myndighet.
   Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

8.10 Skytebane (H360)

1) I områder avsatt med faresone skytebane, Venna, Ivermoen, Hønstad, skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

8.11 Høyspent (H370)

1) H370_1:
   Byggegrense mot nord 19 m, byggegrense mot sør 16 m.
2) H370_2:
   Byggegrense på 38 m i hver retning.

Sone med særlig angitt hensyn jf. § 11-8 c):

8.12 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)

Område H510_1: Leistad-Hønstad
Område H510_2: Malvik sentrum, inkludert Naustan – Smiskaret.
Område H510_3: Karlslyst-Hommelvikhøgda

1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.
2) Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.
3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.

8.13 Hensyn friluftsliv (H530 og H530_1)

1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes friluftslivsinteresser.

2) Det er viktig å unngå å dele opp hensynssonene i flere mindre deler.
3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.
4) Utøvelsen av friluftsliv i hensynssonen skal ikke være til hinder for jord- og skogbruksdrift.
5) Innenfor området avsatt til hensynssone friluftsliv H530_1 tillates det etablert område for skileik. Skileikområdet skal utformes på en slik måte at det ikke går ut over jordbruksproduksjonen, og at arealet kan benyttes til landbruksformål utenom vintersesongen.

8.14 Hensyn grønnstruktur - nærturområder og turdrag (H540)

Område H540_1: Aunvåttan/Solemsvåttan
Område H540_2: Leistadåsen
Område H540_3: Stavsjøen/Vassåsen
Område H540_4: Områdene rundt Jernbanedamman
Område H540_5: Høibydalen
Område H540_6: Hommelvikheian
Område H540_7: "Gamle Kongeveg" (mot Gjevingåsen)
Område H540_8: Svartnesset/Sveiåsen
Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien

1) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.
2) Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien
   Intensjon: Malvik kommune har på sikt ambisjon om å utvikle hele eller deler av dagens jernbanetrasé langs sjøen til framtidig friluftsformål, og på denne måten legge til rette for en sammenhengende tursti mellom Trondheim og Stjørdal. Malvik kommune vil, i samråd med BaneNOR og øvrige naturlige parter, igangsette en prosess med tanke på etterbruk av dagens jernbanetrasé, men dette vil først skje når det er avklart at dagens trasé langs sjøen ikke lenger skal opprettholdes til jernbaneformål.

3) Hensynssone grønnstruktur – nærturområder og turdrag H540_3 Stavsjøen/Vassåsen gjelder ikke før Stavsjøen er tatt ut som reservannkilde og sikringssone nedslagsfelt (H110) rundt Stavsjøen er opphevet.

Båndleggingssone jf § 11-8 d):

8.15 Båndleggingssone Hevillen naturreservat (H720)

1) For forvaltningen av naturreservatet Hevillen vises det til gjeldende forskrift, vedtatt 17.12.2010.

8.16 Båndleggingssone kulturminner (H730)

Område: gravhaugene på Vikhammer Nedre, Bjørkholt og Vikhammerløkka.

1) Båndlagte områder omfatter områder som er vernet/fredet med hjemmel i Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). Vernede områder med sikringssone på 5 m er vist på arealplankartet.

2) Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune.

3) Malvik middelalderkirkested (H730_1) er et automatisk fredet kulturminne . Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i områder som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene har fått uttale seg. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt innenfor hensynssone H730 uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8.17 Båndleggingssone verna vassdrag (H740)

1) Homlavassdraget er vernet i Verneplan for vassdrag. St.prp.nr.75 (2003-04) - Supplering av Verneplan for vassdrag (2005) (123/2 Homla.). Verdiene bak vernet av Homla skal ivaretas.

2) Aktiviteten innenfor område som berøres av vern av Vikelva (Jonsvannet Ranheim) jf. Vannressursloven, reguleres etter stortingsvedtak og vedtatte rikspolitiske retningslinjer.

8.18 Båndleggingssone Sagelva og Vikhammerelva (H740_1 og H740_2)

Før tiltak innenfor 50 meter fra Sagelva og Vikhammerelva, skal det dokumenteres at følgende sikres:

- Ivaretar naturlig vegetasjonsbelte
- Ivaretar biologisk mangfold
- Ingen økt eller påvirket avrenning mot vassdrag

Gjennomføringssone jf § 11-8 e):

8.19 Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2)

1) Det skal utarbeides en områderegulering for å avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven §11-9 nr.1.

2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

3) Det er knapphet på ledige arealer på Vikhammer. Prinsippet om fortetting og en konsentrert utbygging skal legges til grunn.

a) Sentrumsinnhold:
- tjenesteyting (offentlig) som skole, barnehage, idrett, grønt
- møtearenaer og offentlige (by-)rom

- konsentrert kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring; kontorarbeidsplasser
- konsentrert boligutbygging (eks. leilighetskonsepter, boliger på toppen av næringsbygg/forretning)
- kollektivknutepunkt for buss og tog med parkering
- dagligvarehandel og øvrig grunnleggende service- og handelstilbud (frisør, etc)

b) *Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere, alternativer skal vurderes inkludert miljøtunnel.*

c) *Hovedprinsipp lokalisering:*
- nord for fylkesvegen 950: (offentlig), skole, idrett og grønt, noe boligfortetting/"avtrapping" mot eksisterende boligområder
- sør for fylkesvegen 950: næring/kontorlokaler, boliger/leilighetskonsepter, offentlig

d) *Høyder:*
- 4-7 etg sør for fv950
- 2-6 etg nord for fv950
- Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen. Offentlige bygg som skole og barnehage og idrettsanlegg/-baner er bygg og anlegg som det hensiktsmessig å holde lav høyde på (sammenlignet med konsentrert næring og bolig), slik at disse funksjonene på sikt bør flyttes nord for fv950.
- på sørsiden av fv950 og opp mot den bratte Vikhammeråsen kan man bygge mer konsentrert og i høyden ut fra terrenget.
- krysset ved Rema/Prix (dagens handelssentrum) åpne for høyere utnyttelse også nord for fv950, men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger.

Oversikten er ikke uttømmende.

8.20 Gjennomføringssone IKAP - Nye Sveberg (H810_4)

1) Det skal utarbeides en samlet områdeplan (jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1), med utgangspunkt i H810_4, for hele næringsområdet Nye Sveberg med utdypende konsekvensutredning før det kan vurderes størrelse og utstrekning av næringsformål.

Planavgrensningen samt størrelsen på mulig næringsareal skal avklares gjennom områdeplanen.

Områdeplanen skal blant annet vise:
- Næringssammensetninger
- Adkomst
- Det må også gjøres en landskapsmessig vurdering av tekniske inngrep som vil ligge utenom feltet avsatt til næring.
-Utredninger av infrastruktur, og skal omfatte aktuelle arealer i forhold til dette.
- Planlegging i forhold til vannavrenning, også spesielt med tanke på reservedrikkevannskilden Stavsjøen.
- Hvordan salamandere i området med trekkruter skal hensyntas, og avbøtende tiltak i forhold til dette.
- Utbyggingens virkning på og eventuelle endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirking på storsalamanderen
-Grøntdrag og grønne korridorer i og gjennom næringsområdet.
- Feltundersøkelse som avdekker eventuelle berørte arter som KU datert

28.01.11 ikke omhandler.
Listen er ikke uttømmende.

2) Området for næringsbebyggelse skal ikke omfatte forretning/handel og tjenesteyting.
Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift.
Tillatt parkeringsdekning i området settes til maksimalt 1 plass per 100 m² bebygd areal.

3) Områdeplanarbeidet skal ta utgangspunkt i konsekvensutredning Nye Sveberg datert 28.01.11.

4) Influensområdet i forhold til Nye Sveberg også utenfor H810_4 skal vurderes i den videre konsekvensutredningen.

5) Svebergkrysset må utbedres før ny virksomhet kan etableres i næringsområdet. I forbindelse med områdeplanen må løsning i forhold til fullverdig kryss her utredes. Rapporten «Trafikkvurdering lokalvegnett Malvik» skal legges til grunn (utgitt av COWI 19.04.2018).

6) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

   Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

   Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

8.21 Gjennomføringssone – Ny vegløsning til Stormyra/Stjørdal (H810_6)

1) Før det kan vurderes areal til vegformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Forskrift om konsekvensutredninger gir føringer for sentrale tema. Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

   Noen sentrale temaer som må vurderes er:
   - naturmangfold
   - friluftsliv og rekreasjon
   - grunnvannsforhold
   - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
   - ROS
   - økonomi

   Listen er ikke uttømmende.

a) Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak

2) Vegløsningen skal være tunnel gjennom Malvik kommune.

3) Ny vegløsning skal utredes og ikke komme i konflikt med sårbare/sensitive arter.

8.22 Gjennomføringssone – Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk (H810_7)

1) Før det kan vurderes areal til næringsformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

   Noen sentrale temaer som må vurderes er:
   - jordbruk og skogbruk
   - naturmangfold
   - friluftsliv og rekreasjon
   - vannressurser - nedslagsfelt
   - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
   - sikker vannleveranse
   - ROS
   - adkomst
   - økonomi
   - avgrensning av området
   - trafikkpåvirking på Svebergkrysset

   Listen er ikke uttømmende.
   Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

2) Dersom konsekvenutredningen konkluderer med at området er egnet til næringsformål, stilles det krav om felles planlegging for hele området.

3) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

   Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

   Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Detaljeringssone § 11-8 f):

8.23 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201205)

1) Områdeplan for Hommelvik sentrum, planID 201205, gjelder for området, se punktet Gjennomføringssone Hommelvik (H810_3).

8.24 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201307)

1) Gjeldende detaljreguleringsplan for E6, Planid 201307, gjelder inntil ny plan foreligger.

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	DRAGSTUGGU	Beregnet areal	691.8
Etablert dato	21.08.1963	Historisk oppgitt areal	743
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	35/40
Skylddeling Skylddeling	21.08.1963			35/4 (-743), 35/40 (743)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7030465.71	583057.3	0	Ja	691.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GIOVANNI SIDSEL DE F111067*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gårdløsgutua 108 2847 KOLBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Markabygdvegen 680

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7560 VIKHAMMER	Kirkesogn	09080501 Malvik
Grunnkrets	403 Herjuan-Sjøvold	Tettsted	
Valgkrets	1 Vikhammer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184675560		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	184675552		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184675560: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.05.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Markabygdvegen 680	H0101	35/40	47	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

2: Bygning 184675552: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.05.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/40	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Utskriftsdato: 24.08.2026

Adresse: Postboks 140, 7551 Hommelvik
Telefon: 73 97 20 00
E-post: postmottak@malvik.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5031	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Markabygdvegen 680								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr		**Årlig avgift**
Vann	Pris forbruk og fast pris: 20,96 kr/m³ + 4739,- kr/boenhet + tillegg for vannmålerleie kr 460 næringsbygg kr 1281	☐
	Avgiftsgrunnlag — **Årlig avgift**	
	Fritidsbolig — kr 6836.-	☐
	Bolig/ leilighet mindre en 75 m2 — kr 6836.-	☐
	Bolig/ leilighet 75 - 149,99 m2 Sokkel — kr 8932,-	☐
	Bolig/ leilighet større enn 150m2 — kr 11028,-	☐
	Vannpost/ sommerledning — kr 3837,-	☐
	Sokkel leilighet mindre en 75 m2 — kr 6836,-	☐
	Sokkel leilighet 75 - 149,99 m2 — kr 8932,-	☐
	Sokkel leilighet større enn 150m2 — kr 11028,-	☐
Avløp	Pris forbruk og fast pris: 18,63 kr/m³ + 3387,00 kr/boenhet	☐
	Avgiftsgrunnlag — **Årlig avgift**	
	Fritidsbolig — kr 6071,-	☐
	Bolig/ leilighet mindre en 75 m2 — kr 6071,-	☐
	Bolig/ leilighet 75 - 149,99 m2 — kr 8132,-	☐
	Bolig/ leilighet større enn 150m2 — kr 10193,-	☐

	Sokkel leilighet mindre en 75 m2 kr 6071,- ☐ Sokkel leilighet 75 - 149,99 m2 kr 8132,- ☐ Sokkel leilighet større enn 150m2 kr 10193,- ☐
Eiendomsskatt	kr ,-
Tomteleie/festeavgift til kommunen	Ja ☐ _____ kr,- Nei ☒
Renovasjon	Ekstern leverandør: Innherred Renovasjon IKS
Septiktømming	Ekstern leverandør: Ja
Branntilsyn, feiing	**Avgiftsgrunnlag** **Årlig avgift** Gr. 1/ Tilsyn kr 343,- ☐ Gr. 2/ Tilsyn kr 501,- ☒ Gr. 3/ Tilsyn kr 580,- ☐ 2stk
Vegstatus	Offentlig veg ☐ Privat veg ☐

Restanser:
Ta kontakt med Værnesregionen lønn/regnskap:
- tlf: 74833790 Kommfakt.malvik@varnesregionen.no

Ved spørsmål om Kommunale gebyrer og eiendomsskatt ta kontakt med
Renate Eliassen renate.eliassen@malvik.kommune.no

Prisen er inklusive mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 24.08.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Giovanni Sidsel De	Markabygdvegen 680	5031.35.40.0.0	Malvik kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	08.08.2018
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	27.04.2026

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	2144230440	Ikke utført	27.04.2026
Siste feiing utført	2144230440	Utført	08.08.2018

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.			**27.04.2026**
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	2144230440		**27.04.2026**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Renovasjonavgifter

Ref./ordrenr: 1242813

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5031	35	40		

Adresse	Eier
Markabygdvegen 680, 7560 VIKHAMMER	Giovanni Sidsel De

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Husholdningsrenovasjon	☐			4		
Slam/septikanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
"Veikantdunk"-rabatt		☐				
Tillegg, adgangskontroll NC			☐			
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytte-/fritidsrenovasjon	☒			1		
Redusert gebyr ifbm. søknad	☐					
Fritak (midlertidig)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte/overflatecontainere	☐					
Nedgravde containere (NC)	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 2421,25
Slamanlegg: kr.

Restanser renovasjon pr 24.08.2026: kr. 0,00

Kommentar:

Dato: 24.08.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

{logo}	**Malvik kommune** Postadresse: Postboks 140, 7551 HOMMELVIK E-post:anders.strand@malvik.kommune.no Dato: 24.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	35	Bnr:	40	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Markabygdvegen 680						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

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:
Markabygdvegen 680, 7560 Vikhammer
Gnr. 35, Bnr. 40, Malvik kommune.

Oppdragsnummer:
114260276

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Nikolai Vekseth Larsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 415 29 975

E-post: nikolai.vekseth.larsen@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

BUD OG BUDGIVNING