PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HARRANGFLATA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Harrangflata 3
7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1965
Hovedbygg BRA:	201 m^2
Hovedbygg BRA-i:	201 m^2
Sum alle bygg BRA:	229 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	201 m^2
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	15	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Harrangflata 3
7550 Hommelvik

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43047

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av beskaffenhet på drenering og de ovennevnte punktene.
Grunnmur og fundament	TG-2 er gitt på alder på grunn og påviste riss og sprekker.
Krypkjeller	TG-2 er gitt på grunn av ventilering og de fuktnivåer som er målt i bjelkelag og stubbgulv.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på de symptomer på fukt i murvegger, og dårlig ventilering av de rommene mot bakvegg.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje på vinduer.
Yttervegg og fasade	TG-2 er gitt på grunn av beskaffenhet på kledning og sprukket eternittplater på fasader.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på de merkene som er i papp på undertak som tyder på kondensering. Det er gjort fuktsøk uten å finne avvik.
Taktekking	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og nevnte forhold.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på avløpsrør på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger i boligen.
Varmesentral	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på varmepumpe.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på grunn av at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på bakgrunn av skader på vask.
Garasje	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på garasje.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.5.2026	**13.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jessica Undine Berglund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kevin Keith Borrill**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Harrangflata 3, 7550 Hommelvik**						
Kommunenr:	**5031**	Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**181**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1965** - Huset er bygget ut i 1980						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en enebolig oppført ca. 1964 påbygd i 1980, er i 1 etasje + sokkeletasje og kaldloft.
Hovedkonstruksjon, over grunnmur av betong, er oppført i tre.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendige fasader med stående og liggende trekledning.
Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	201	201	0	0	34
Garasje m/bod	28	0	28	0	0
Totalt m²	**229**	**201**	**28**	**0**	**34**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**97**	**97** Romfordeling: Entre, ganger, 2 soverom, vaskerom, kjellerstue og 7 boder	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**104**	**104** Romfordeling: Entre, gang, soverom, walk in closet, bad, kontor, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**34**
Totalt m²	**201**	**201**	**0**	**0**	**34**

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**28**	**0**	**28** Romfordeling: Garasje og bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur med sokkeletasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Tidspunkt for å etablere ny drenering nærmer seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med underetasje.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Det er byggegrunn av fjell.

Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong

Det er grunnmur av eldre betongmur og betongsteinsmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

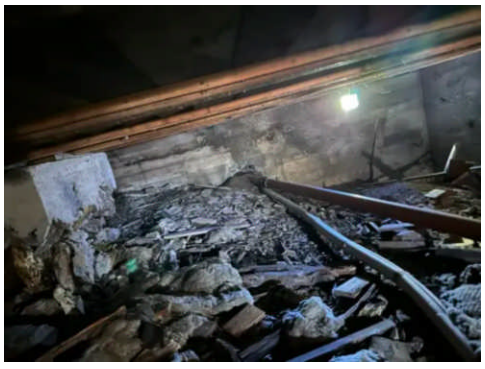
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren flere plasser, det er både horisontale og vertikale riss som er synlig på vaskerom i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjennpussing av riss og sprekker slik at det er mulig å følge med på utviklingen av disse.

6.3 Krypkjeller





Beskrivelse

Det er krypkjeller under den delen av sokkel som er etablert i 1960. Det er tilgang til krypkjeller gjennom luke i gulv under trapp i sokkeletasje. Luken i gulv og ligger under trapp. Det er noe begrenset tilgang til krypkjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler i bjelkelag og under gulvkonstruksjon mot krypkjeller. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på henholdsvis 20,4 og 21 vektprosent. Målingene ligger opp mot nivå hvor det er risiko for utvikling av sopp- og råteskader dersom forholdene vedvarer over tid.

Forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner kan medføre redusert levetid på materialene og økt risiko for biologiske skader. Årsak til fuktbelastningen bør kartlegges nærmere, og tiltak for å redusere fuktnivået anbefales.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er etablert lufteventiler, men med tanke på oppbyggingen av begge kjellere og bakvegg som er tilfylt er det vanskelig å etablere gjennomlufting av kryprommet.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til den forhøyede fuktbelastningen i konstruksjonen. Aktuelle tiltak kan være forbedring av ventilasjon i krypkjeller, etablering av fuktsperre mot grunn, utbedring av eventuelle utettheter eller dreneringsforhold, samt kontroll av luftlekkasjer og isolasjonsforhold mot konstruksjonen.

Videre anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene. Dersom det påvises begynnende sopp- eller råteskader, må skadet materiale skiftes ut.

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn og bedre ventileringen av kryprommet.



6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Det er delvis innredet soverom, kjellerstue og gang. Det er også uinnredet rom i kjeller. Kjeller er 2 separate kjellere, med egen adkomst fra trapp inne i huset. Det er også adkomst via dører fra utsiden på begge kjellere.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er gjort mindre overflate arbeid i kjeller etter byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger i uinnredet rom i kjeller. Målingen viser forhøyde fuktverdier, og at dreneringen av boligen har svikt. Det er også synlig kalkutslag og missfarging på nedre del av murvegger.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Rommene som ligger i bakkant av huset, den delen som ligger mest under bakken, har dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere bedre ventilering. Overvåke konstruksjonen som har saltutslag.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Terrasse i impregnert og malt trevirke.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vinduer på eldre del av bolig er fra byggeår. Vinduer på påbygd del er fra da bygget ble bygd i 1979.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.

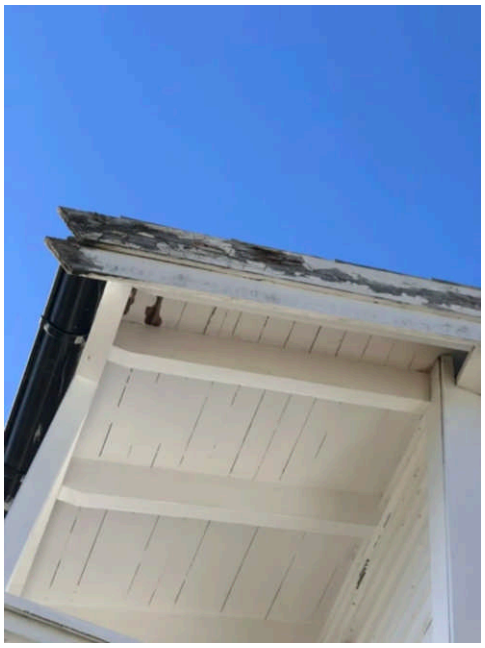
Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Det kan ikke utelukkes at vinduer må byttes. En utskiftning av eldre vinduer som dette er påregnelig.

6.7 Yttervegg og fasade



Type fasade	Liggende kledning, Eternitt

Boligen har liggende kledning og eternitt plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen er delvis malt i 2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

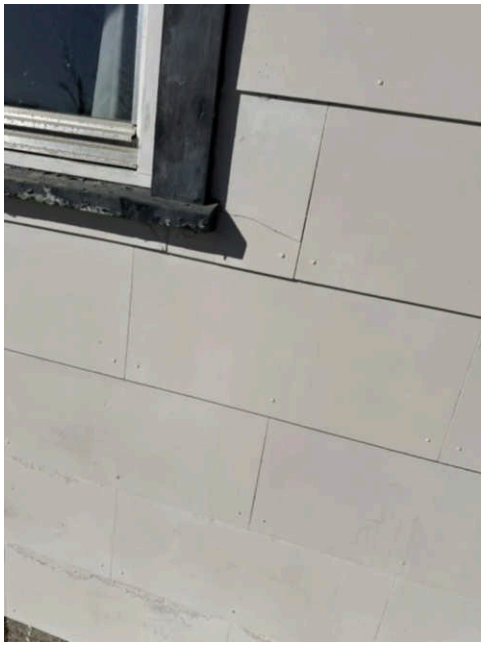
Det registeres sprukket eternittplater på vegg.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det mangler mustetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales reparasjon av påvist skade på sprukket etternit.

Fasader bør rengjøres skrapes og overflatebehandles.



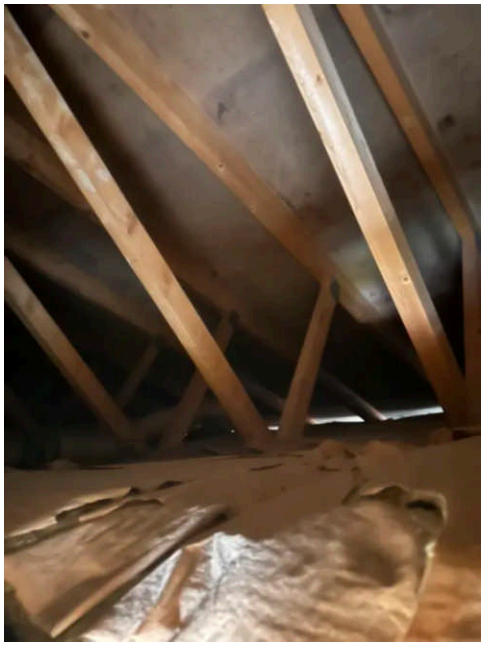
6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon på boligen.	
Type loft	Kaldtloft
Det er etablert kaldloft over begge deler av boligen. Den eldste delen av boligen har imidlertid ikke etablert inspeksjonsmulighet/adkomst til loftsrommet, og denne delen er derfor ikke besiktiget ved befaringen.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei





Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det ble observert mørke misfarginger/svertesopp på undertak/vindsperreplater på kaldloftet. Forholdet vurderes å være relatert til kondens og fuktpåvirkning over tid, trolig som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet del av boligen og/eller mangelfull ventilasjon av loftsrommet. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader og videre mikrobiell vekst dersom årsaken ikke utbedres. Videre undersøkelser og tiltak for forbedret lufttetting og ventilasjon anbefales.

Det ble observert enkelte langsgående/mønstrede misfarginger på undertaksplatene. Merkene vurderes å kunne være relatert til tidligere kondens- og fuktvandring på overflaten. Eksakt årsak er ikke endelig verifisert ved visuell kontroll alene. Forholdet understøtter indikasjoner på periodisk forhøyet fuktbelastning i loftsrommet.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med lakkerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ja men det er ikke kjent når tekkingen er lagt.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registereres noe avskalling av overflater og noe rust nederst på plater.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales å fjerne rust og male taket.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

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

Det foreligger ikke tilstrekkelig tegningsgrunnlag til å kunne sammenholde dagens romløsning og bruk med godkjente byggetegninger. Det kan derfor ikke bekreftes om det foreligger avvik mellom dagens bruk og offentlig godkjente forhold. Dette anbefales undersøkt nærmere ved behov.

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

Det er ikke lagt frem tegninger eller offentlig informasjon om boligen som gjør det mulig å kontrollere dette.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Det er ikke lagt frem offentlig tegninger eller dokumentasjon for eiendommen.

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

Trappen er utstyrt med håndløper på kun én side.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Det er avløpsrør av plast og støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjennomført arbeider med avløp ifbm oppussing.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke påvist avvik ved befaringen. Det bemerkes imidlertid at avløpsrørene er av eldre dato, og at feil eller lekkasjer kan oppstå som følge av alder og slitasje uten at dette nødvendigvis har vært synlig eller registrerbart på befaringstidspunktet.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmat i sikringsskap er byttet og det er gjort arbeider på det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er etablert Samsvarserklæring for de arbeider som er utført.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er enkelte deksel til koblingsbokser som mangler.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i 1 etasje på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er montert varmepumpe i 2009.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke kjent når det har vært på service på varmepumpe.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst i tidligere salgsoppgave at er pusset opp 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere dusjkabinett på eldre baderom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, toalett og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er krakkelering av emalje på servant.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å bytte servant.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegg til våtsone ikke er tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av skap som er plassert der. Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.	

6.20 Garasje



Beskrivelse

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn, vegger av murverk og trekonstruksjoner, samt tak tekket med profilerte stålplater. Innvendig er takkonstruksjonen synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, råteskader eller vesentlige skader på de synlige bygningsdelene. Bygningen er imidlertid av eldre dato, og det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler etter hvert som disse når forventet levetid.

Oppsummering **TG-2**

Garasjen er av eldre dato, og flere bygningsdeler har oppnådd en betydelig alder. Selv om det ikke ble registrert vesentlige skader ved befaringen, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftninger som følge av normal aldring og slitasje.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Harrangflata 3, 7550 HOMMELVIK**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311555**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184697505**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **181**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 344 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251170
Addresse	Harrangflata 3		
Postnr.	7550	Sted	HOMMELVIK
Selgers navn	Jessica Undine Berglund		
Selgers navn	Kevin Keith Borrill		

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

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favor

Polise/avtalenr.:

13156882

Våtrom

Initialer selger:
J U
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Blokkert vinter 2024, i orden siden da.

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 faglært, og av hvem:

Skifte av vannledning utv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nidaros VVS As gjorde jobbet att bytte ut gamle rør utvendigt til nye.

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

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Litt fukt i kjeller.

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

Initialer selger:
J U
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Bytte av gamle sikkrings skaper i kjeller 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kevin Borrill er elektriker og er tillatt at bytte det elektriske på eget hus.

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

Av hvem?:

TrønderEnergi Nett As

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:

Det var mus innen røren blev byttet, ikke efter det.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

Øvrige kommentarer:

Begge murerne, som er mot veien, trenger reparasjon.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.05.2026

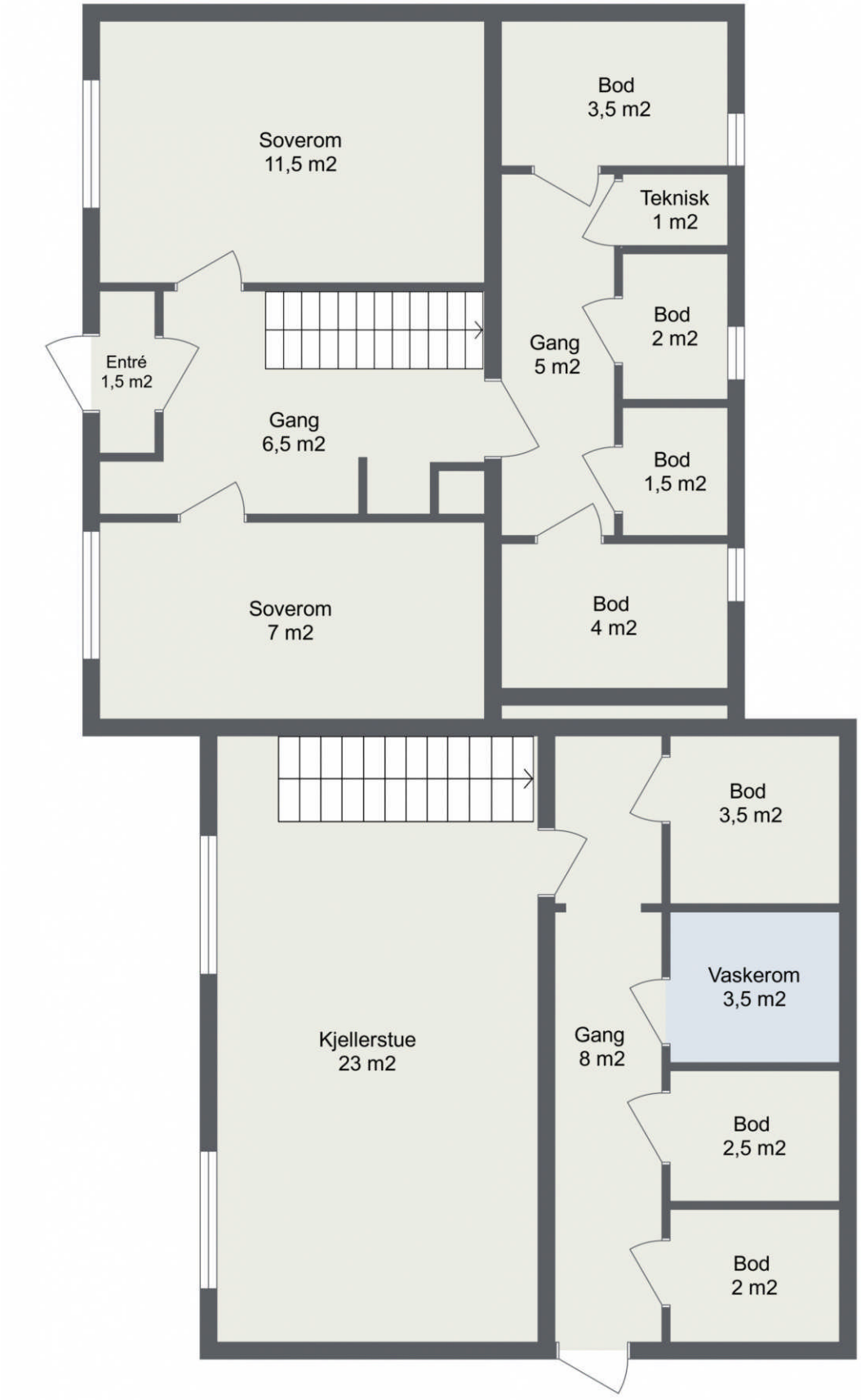
Signert av *Jessica Undine Berglund*

Signert av *Kevin Keith Borrill*

Initialer selger:
J U
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sokkel



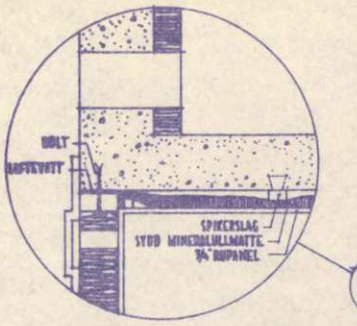
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

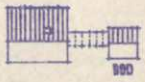
1. Etasje



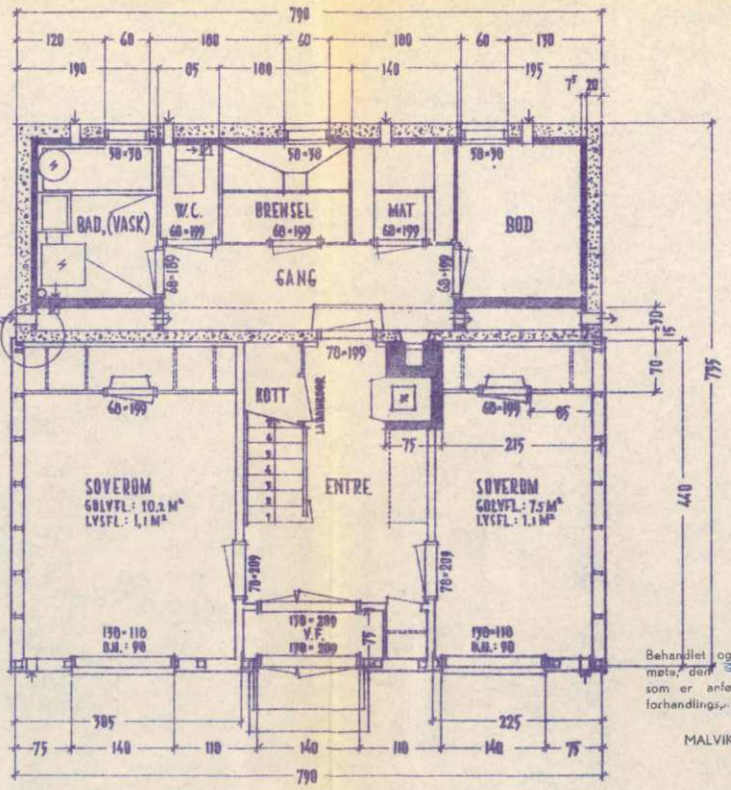
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE





FORSLAG TIL ANBRINGELSE AV BOD FOR SYKLER, SKI ETC.



BYGGHERRE Oskar Halvorsen
STED: TOMT Hommelvik
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVARER AT RØNDELAG HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEM GODKJENTE TEGNING
STED MANN
DATO MANN

ARKIV

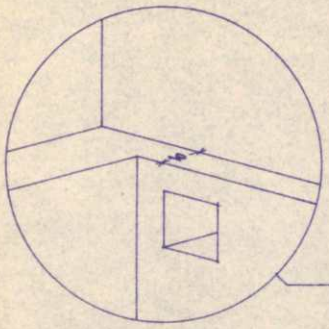
Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, dem 30/8 1963, sak nr. 120/1963, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

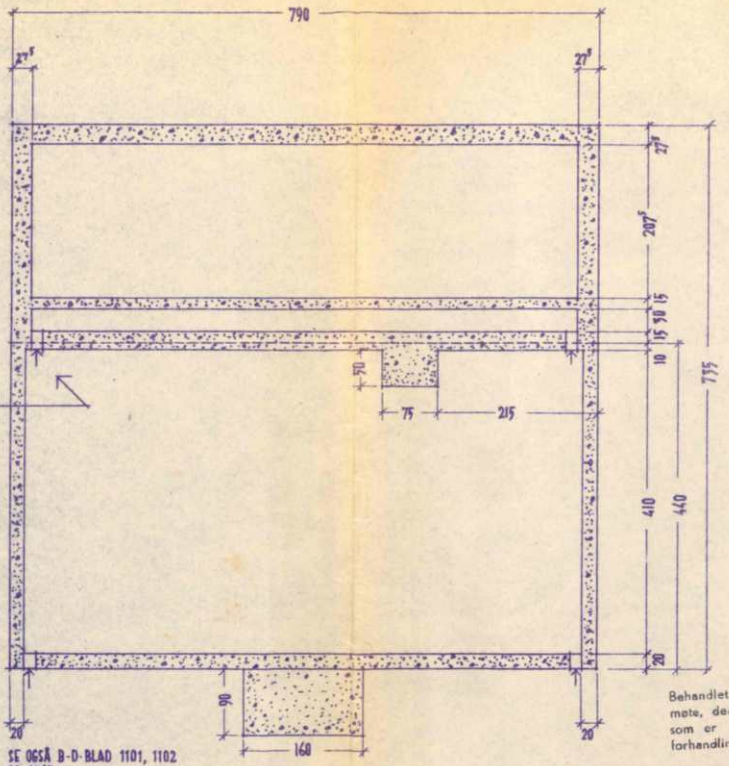
Bjørk Strøm

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

224÷ TEGNING NR. 2.
PLAN AV UNDERETASJE
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1957.



PERSPEKTIV AV HJØRNE
MED VENTILASJONSÅPNING



SE OGSÅ B-D-BLAD 1101, 1102
OG 1343.

BYGHERRE Oskar Halstadhø,
STED: TØMT Hommelvik
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
NORD-TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEKRefter AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

ARKIV

Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/8 1963, sak nr 26 / 1963, på de vilkår som er anført i vedlagte utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

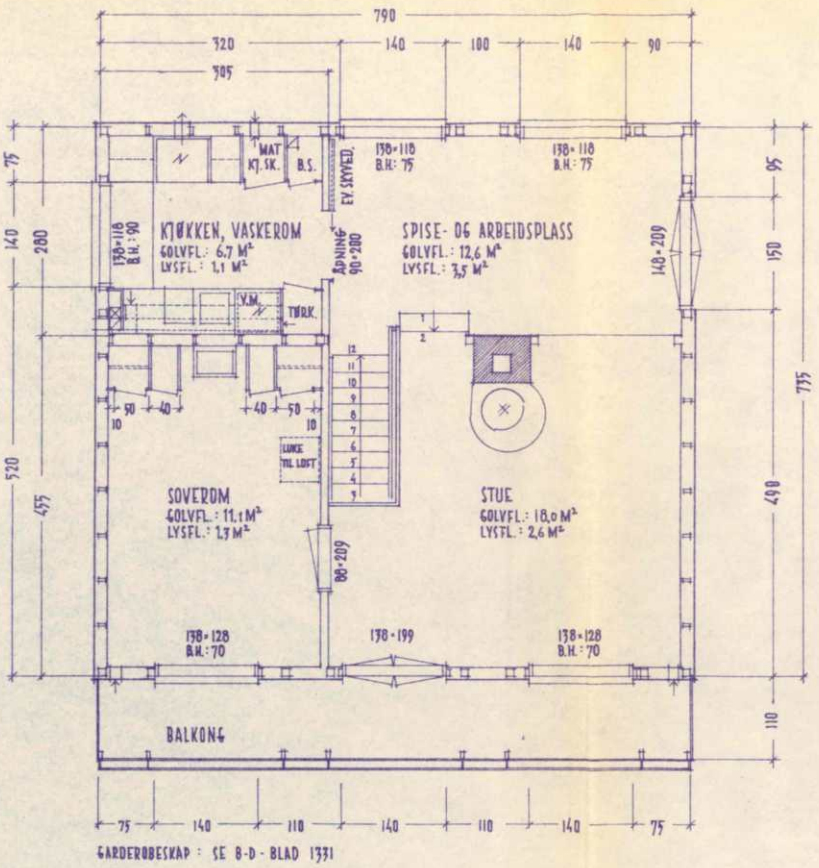
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

Bent S Eidem

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

224 ÷ TEGNING NR. 1.
PLAN AV GRUNNMUR
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·4·1957.



GARDEROBESKAP : SE B-D - BLAD 1331

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

BYGGHERRE Oskar Halbladhø,
STED TOMT Hommelvik
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN
DATO NAVN

ARKIV

Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/8 1963, sak nr. 20/1963, på de vilkår som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

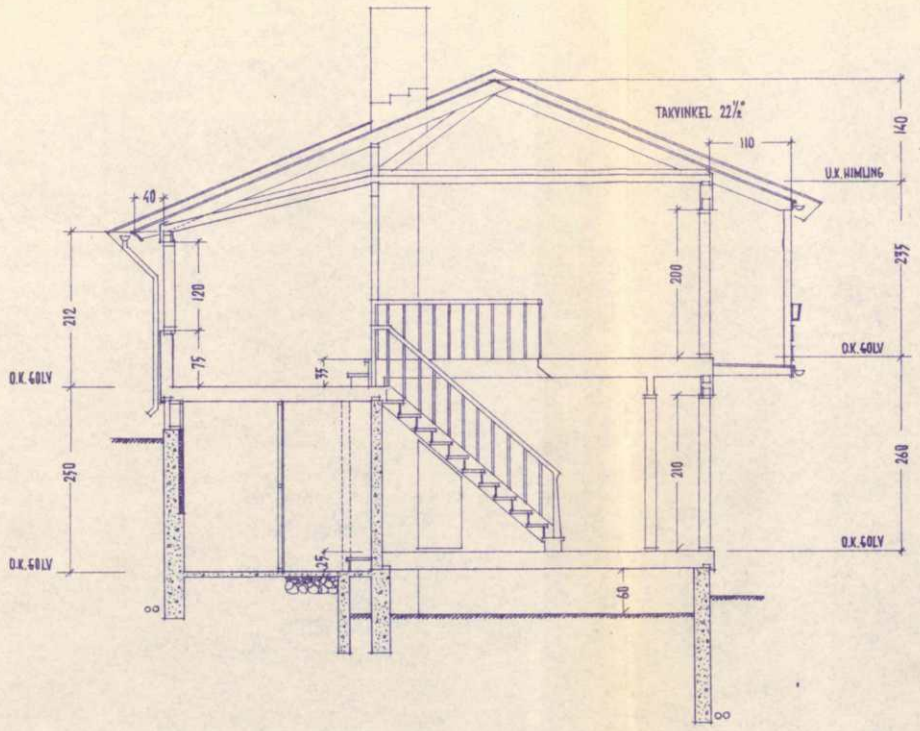
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

Torvid S. Eidem

224÷

ALTERNATIV 3a.
TEGNING NR.
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1957.



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

BYGGHERRE Oskar Halstadhø
STED: TOMT Hommelvik.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN
DATO NAVN

ARKIV

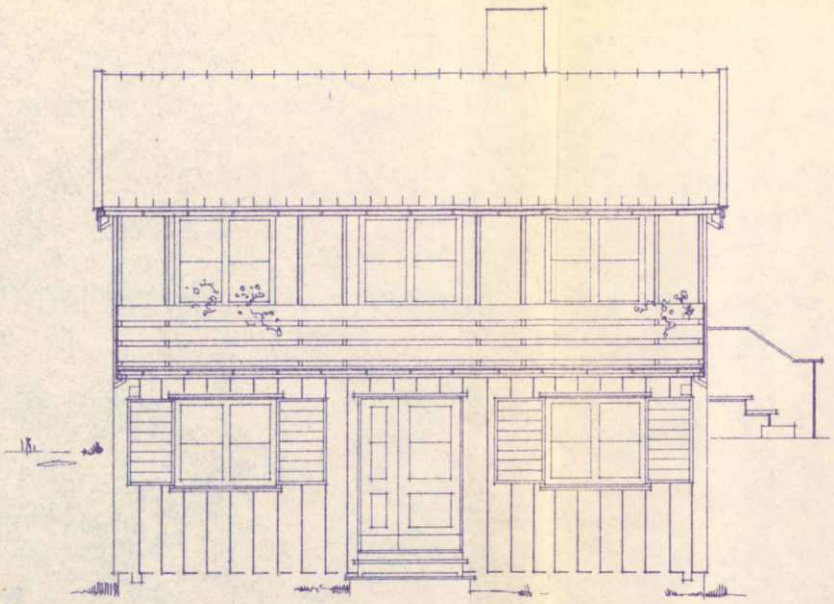
Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/8 1963, sak nr. 40/1963, på de vilkår som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963
Bent S Eidem

ALTERNATIV

224÷ TEGNING NR. 4a.
SNITT
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1957.



BYGGHERRE Oskar Hatstadhø,
STED Hommelvik TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

ARKIV

Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/8 1963, sak nr. 129/1963, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

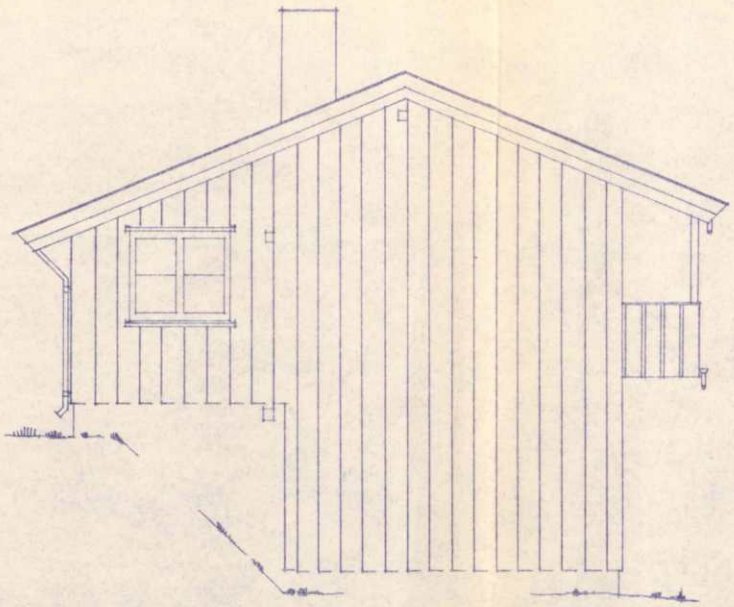
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

Bruk S. Eidem

ALTERNATIV

224 ÷ TEGNING NR. 5a.
FASADE MOT VEST
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·4·1957.



BYGGHERRE Oskar Halstadhø,
STED: TOMT I Hommelvik.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEM GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

ARKIV

Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 5.-/5 1963, sak nr. 129/1963, på de vilkår som er anført i vedhåftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

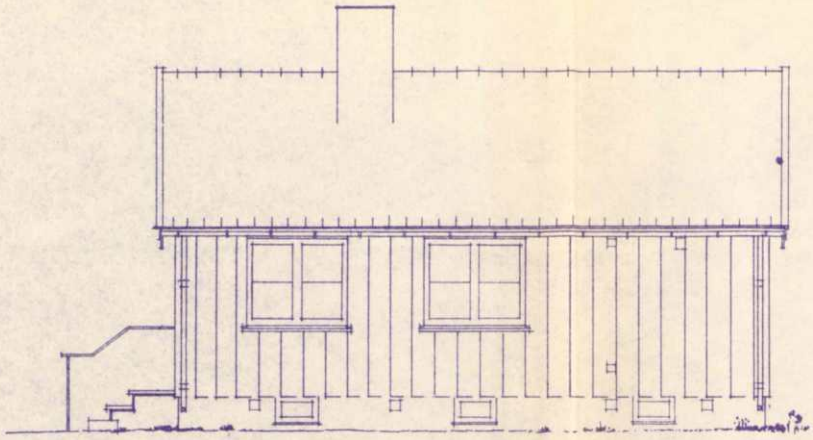
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

Berit S. Eidem

ALTERNATIV

224÷ TEGNING NR. 6a.
FASADE MOT NORD
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-4-1957.



BYGGHERRE Oskar Halstadhø,
STED: TOMT Hommelvik
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEM GODKJENTE TEGNING

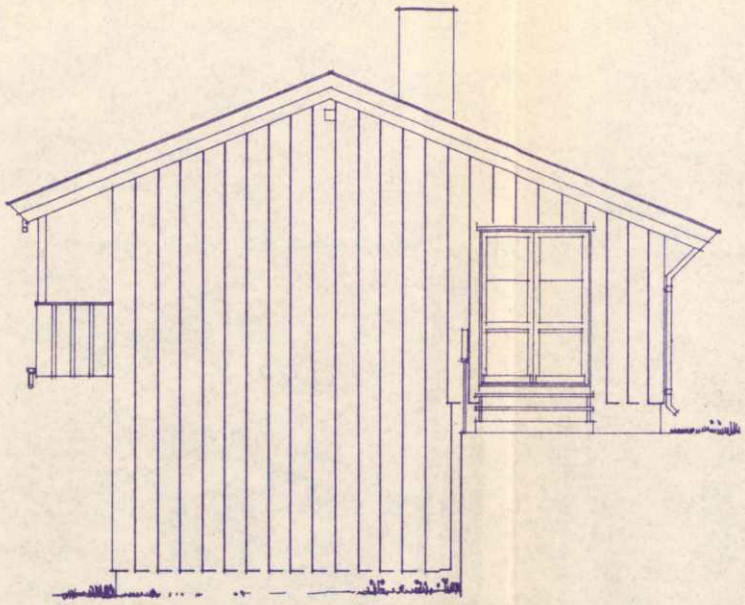
STED NAVN .....
DATO NAVN .....

ARKIV

Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 3/12 1963 sak nr. 100/1963, jfr. de vilkår som er anført i vedhæftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963
Berit S. Eidem

224÷ TEGNING NR. 7.
FASADE MOT ØST
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1957.



BYGGHERRE Oskar Halsladhø

STED TOMT Hommelvik

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

ARKIV

Behandlet og godkjent ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/8 1963 sak nr. 127/1963, på de vilkår som er anført i vedhattede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/9 1963

Bent S. Eidem

ALTERNATIV

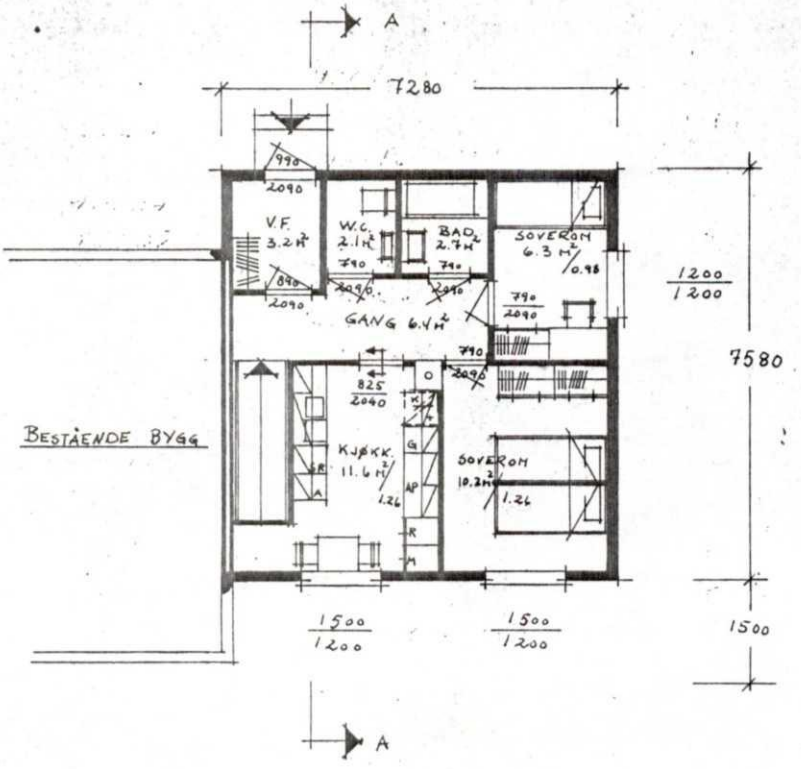
224 ÷ TEGNING NR. 8a.

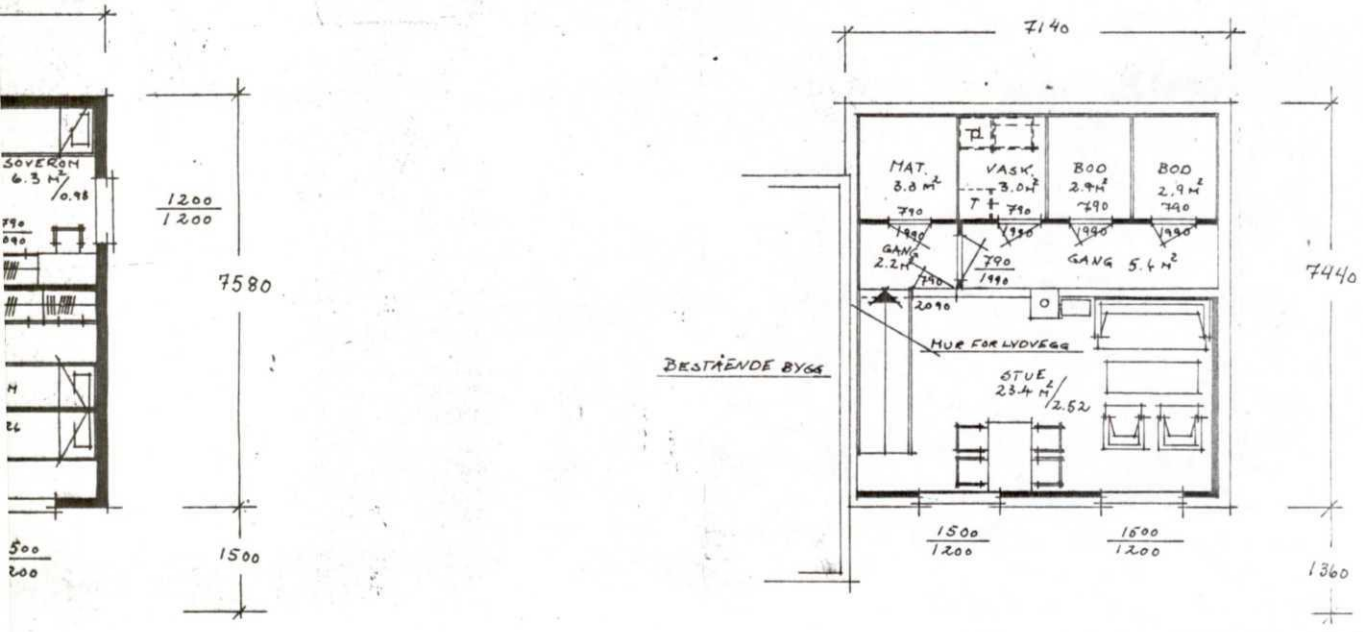
FASADE MOT SYD

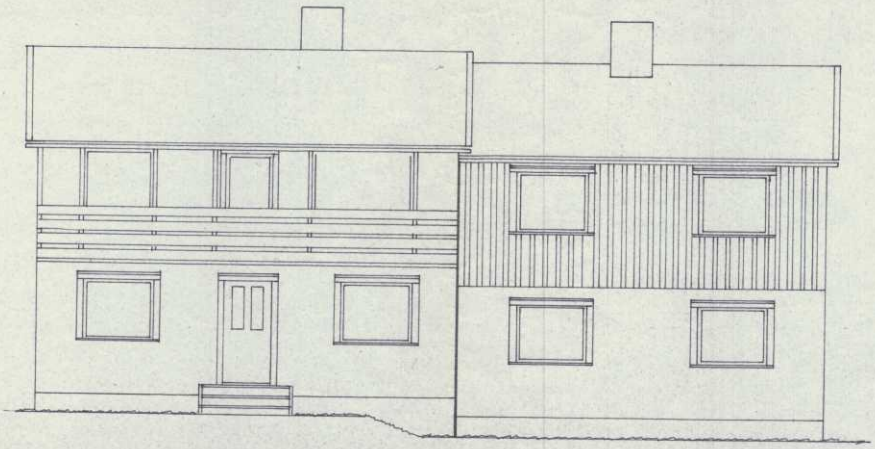
MÅL 1:50

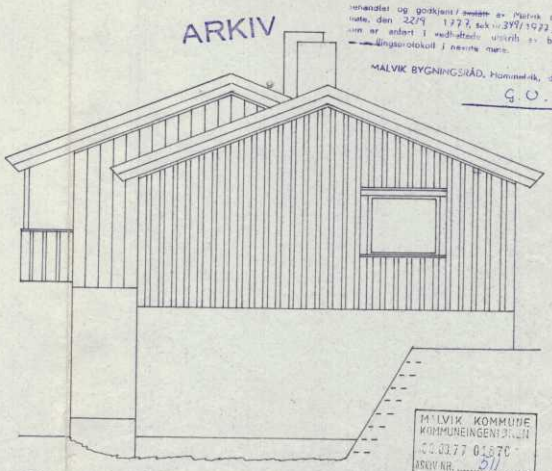
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 1.4.1957.


A
7280
990
2090
V.F.
3.2 M²
W.C.
2.1 M²
790
BAD
2.7 M²
790
SOVEROM
6.3 M²
0.98
790
2090
GANG 6.4 M²
790
2090
1200
1200
7580
825
2040
BESTÅENDE BYGG
KJØKK.
11.6 M²
1.26
SOVEROM
10.2 M²
1.26
1500
1200
1500
1200
1500
A


SOVEROM
6.3 M²
0.98
1200
1200
7580
1500
7140
MAT.
8.8 M²
VASK
3.0M²
BOD
2.9M²
BOD
2.9M²
790
1990
GANG
2.2M²
GANG 5.4 M²
2090
MUR FOR LYDVEGG
BESTÅENDE BYGG
STUE
23.4 M²
12.52
1500
1200
1600
1200
7440
1360





ARKIV

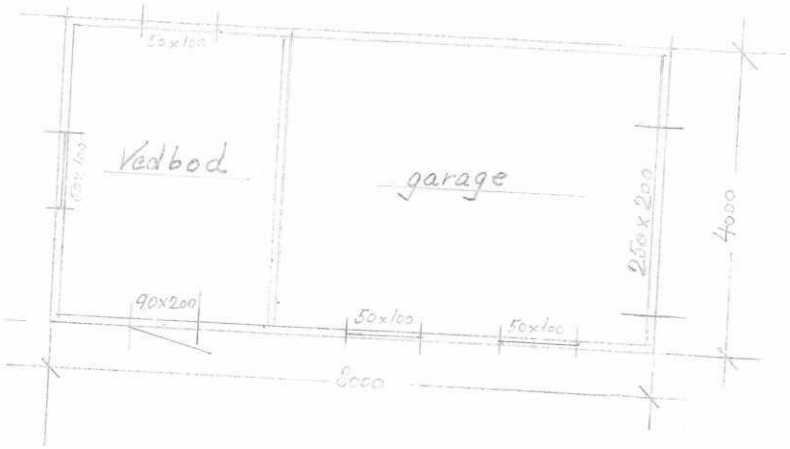
behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 22/9 1977, sak nr. 299/1977 - så vidt den ikke er endret i vedtaksform ulovlig av bygningsrådet - tilsynsprotokoll i nevnte møte.

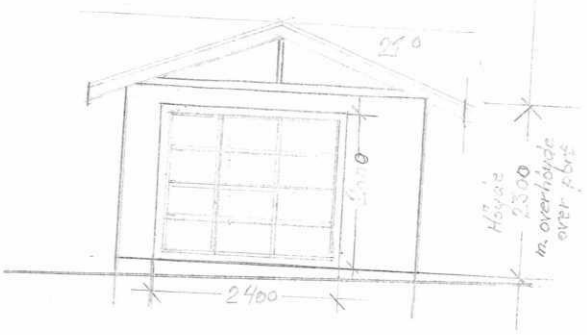
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 28/9 19

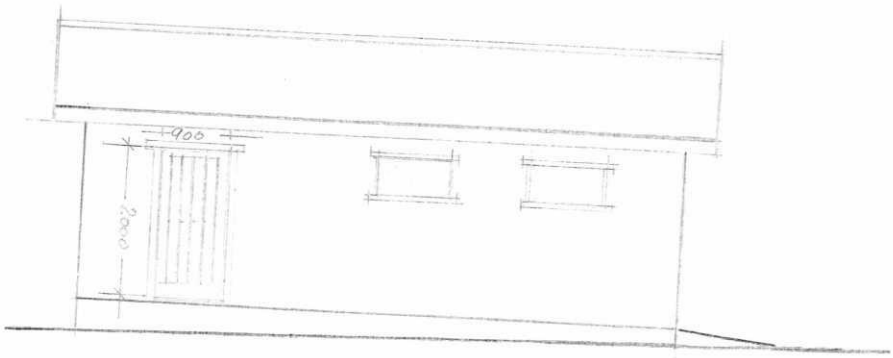
G.O.

MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØRKONTORET
30.09.77 01.870
ARKIV NR. 511

Tilbygg for Oskar Hallstadtrø
Mål=1:50 26.4. 77 B.Forsner







Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr 04/1233-1
Saksbeh. SS
- 3 JUNI 2004
Ark.kode P 58 48/181
Ark.kode S L42
Gradering

Vedbod og garage for
Bodil og Oskar Haltadtrø
Målestokk 1:50

tegn. 24/5-04

Jnr. 2236/80 A 511 ØS/rh

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Grønberg, Hommelvik			48/181	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Tilbygg til bolig	9/9-77	22/9-77	349/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Oskar Halstadtrø		7550 HOMMELVIK		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Utvendig trapp mangler.
Pipe ikke pusset over tak.

Sted og dato		Stempel
Hommelvik	25/7-80	for bygningssjefen Svein Husby Svein Husby avd.ing.
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5031 - MALVIK
Gårdsnummer:	48
Bruksnummer:	181

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.04.2026 kl. 09:02
Produsert av:	Anders Strand
Attestert av:	Malvik kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TRETTEN
Etableringsdato:	30.08.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 48 / 181	925,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150368	BERGLUND JESSICA UNDINE		HARRANGFLATA 3 7550 HOMMELVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		041074	BORRILL KEVIN KEITH		HARRANGFLATA 3 7550 HOMMELVIK	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		150368	BERGLUND JESSICA UNDINE		HARRANGFLATA 3 7550 HOMMELVIK	
Eier registrert hos Skatteetaten		041074	BORRILL KEVIN KEITH		HARRANGFLATA 3 7550 HOMMELVIK	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7033400	588487		925,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: 5031 - 48/181 Omnummerert fra: 1663 - 48/181	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_1	01.01.2018

Grensejustering Grensejustering	11.11.2004			
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	1663 - 48/217		-265
	Mottaker	1663 - 48/181		265

Skylddeling Skylddeling	30.08.1963			
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	Avgiver	1663 - 48/1		-698
	Mottaker	1663 - 48/181		698

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.09.2021			1663dra	16.09.2021
Oppmålingsforretning	2017/3201				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	5031 - 48/1	0
Berørt	5031 - 48/181	0
Berørt	5031 - 48/195	0
Berørt	5031 - 48/217	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Harrangflata	1520	3			Grunnkrets	0307	Grønberg syd	Nei
						Stemmekrets:	4	Hommelvik	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	09080502	Hommelvik	
				7033396	588491	Postnr.område:	7550	HOMMELVIK	
						Tettsted:	6683	Hommelvik	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 524 104
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7033392 Øst: 588480
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.06.2004	
Bruksareal annet:	28	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.07.2004	
Bruksareal totalt:	28	Avløp:		Tatt i bruk:	27.02.2006	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	28	28	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	48/181

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HALSTADTRØ OSKAR		

Bygningsnr: 184 697 505
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7033396 Øst: 588491
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	202	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	09.09.1977
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.09.1977
Bruksareal totalt:	202	Avløp:		Tatt i bruk:	25.07.1980
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	99	0	99	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1520 Harrangflata 3	H0101	Bolig	202	6	Kjøkken	2	2	48/181

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 523 655
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7033390 Øst: 588481
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

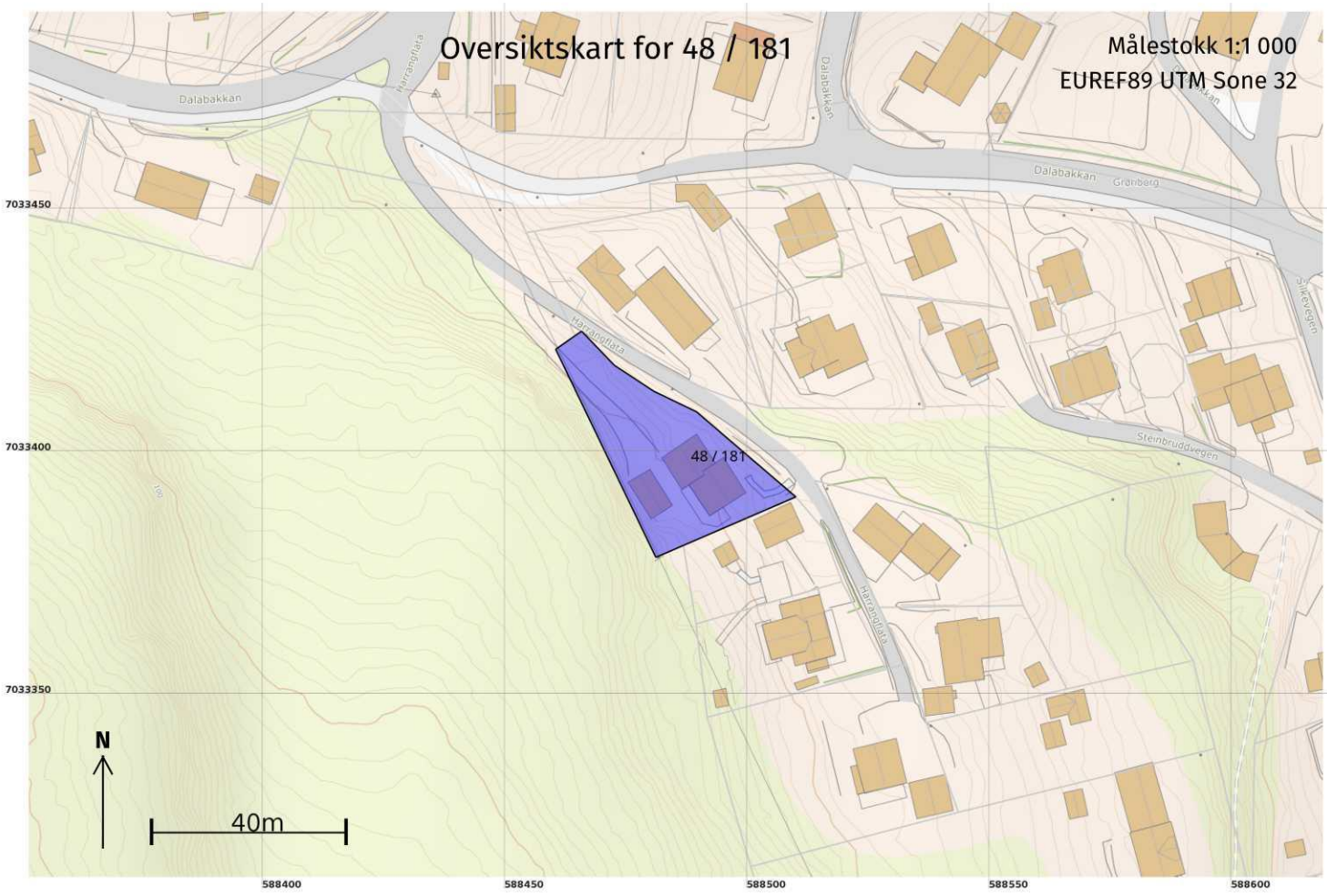
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	

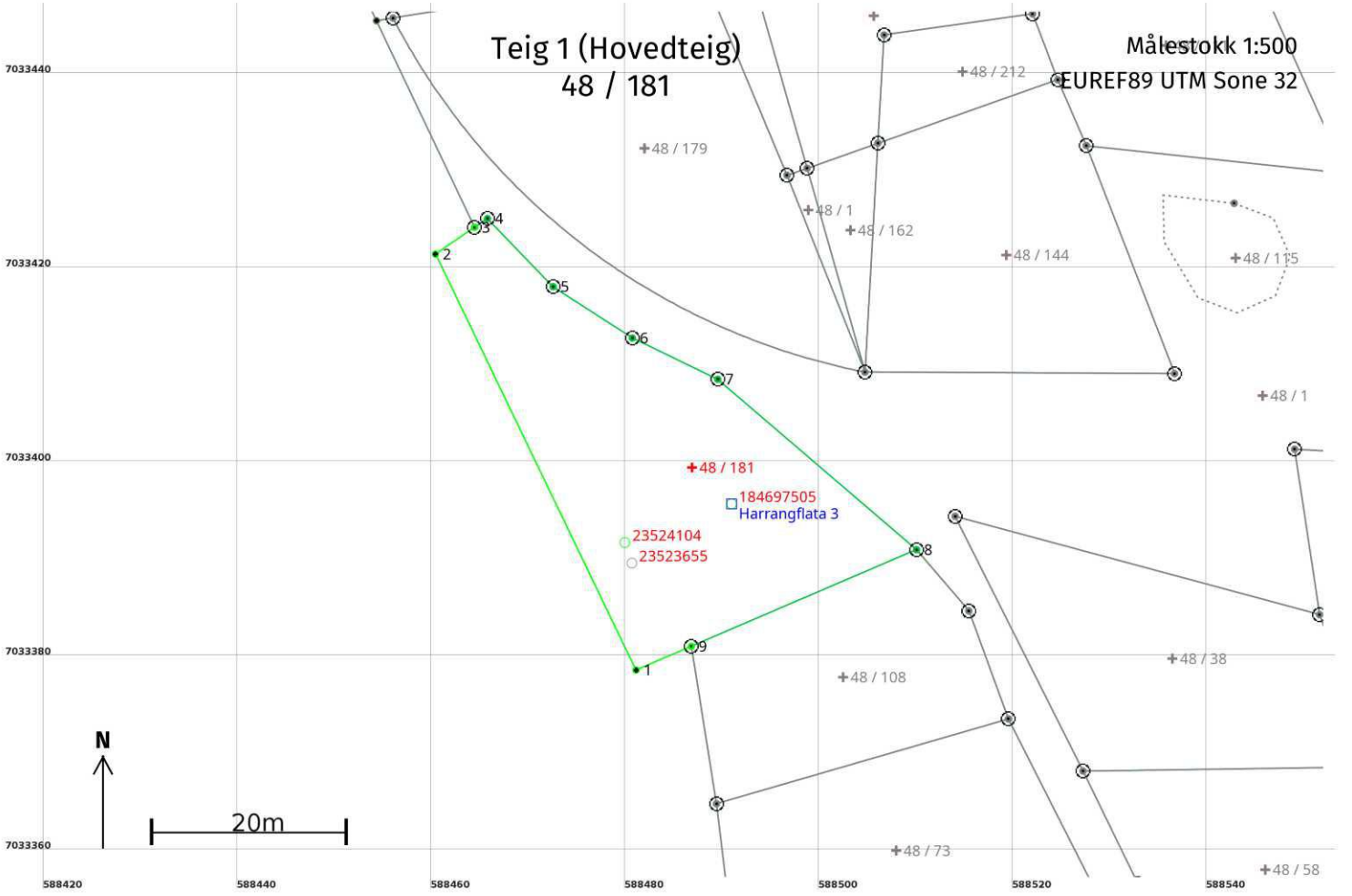
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	48/181


Oversiktskart for 48 / 181
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Dalabakkan
Haranngflata
Dalabakkan
Dalabakkan
Grønberg
Steinbruddvegen
Haranngflata
48 / 181
7033450
7033400
7033350
N
40m
588400
588450
588500
588550
588600


Teig 1 (Hovedteig)
48 / 181
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+48 / 212
+48 / 179
+48 / 1
+48 / 162
+48 / 144
+48 / 115
+48 / 1
+48 / 181
184697505
Harrangflata 3
23524104
23523655
+48 / 38
+48 / 108
+48 / 73
+48 / 58
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
20m
7033440
7033420
7033400
7033380
7033360
588420
588440
588460
588480
588500
588520
588540

Areal og koordinater

Areal: 925,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7033400 **Øst:** 588487

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7033378,89	588481,15	47,56	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
2	7033421,72	588460,47	4,88	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
3	7033424,47	588464,50	1,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
4	7033425,38	588465,83	9,75	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	7033418,36	588472,60	9,72	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	7033413,08	588480,76	9,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	7033408,83	588489,57	26,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	7033391,28	588510,06	25,25	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	7033381,33	588486,85	6,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	

Malvik

48/181



Målestokk 1 : 500

28.04.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Malvik

Tegnforklaring

Dispensasjon

Vedtak

D Godkjent

D Godkjent midlertidig

D Avslått, Foreldet, Opphevet, Trukket

D Ukjent vedtaksstatus

Vegnett

Vegsperrepunkt

TYPE

Låst bom

Steinblokk

Betongkjegle

Bilsperre

Trafikkavviser

Bom aut. åpner

New Jersey

Bussluse

Rørgelender

Ikke oppgitt

Annen - eller feil angitt type

Vegkategori

VEGKATEGORI, MEDIUM

Europaveg

Europaveg på bru

Europaveg i tunnel

Riksveg

Riksveg på bru

Riksveg i tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg på bru

Fylkesveg i tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg på bru

Kommunal veg i tunnel

Privat veg

Privat veg på bru

Privat veg i tunnel

Skogsbilveg

Skogsbilveg på bru

Skogsbilveg i tunnel

Annen veg

Byggpunkt

Bygningstatus

FA - Ferdigattest

MB - Midlertidig brukstillatelse

MF - Meldingssak tiltak fullført

TB - Tatt i bruk

FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

RA - Rammetillatelse

GR - Bygning godkjent for riving/brenning

Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Grunnkart

Alle byggpunkt Matrikkel

Adressepunkt

Malvik

Tegnforklaring

Grunnkart

Bygg-, anlegg linje

OBJTYPE

- Gjerde
- Beskrivende hjelpelinje
- Brudetalj
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Fiktiv avgrensning
- Fiskehjellmøne
- Fisketrapp
- Hoppbakke
- Idrettsanlegg
- Kulvert
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Oppdrettskar
- Rørgate
- Skjerm
- Skytebaneinnretning
- Slipp
- Sluse
- Stikkrenne
- Taubane
- Tunnelportal
- Voll
- Ruin
- KaiBryggeKant
- Andre typer bygg/anleggslinjer

Bygg-, anlegg flate

OBJTYPE

- Avfallsbeholder
- Bru
- Brønn
- Demning
- Elveforbygning
- Elveterskel
- Fiskehjell
- Flytebrygge
- Fundament
- Kai, brygge
- Molo
- Pipe
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Tank
- Tribune
- Tårn
- Oppdrettslokalitet
- Parkdetalj
- Trapp
- Alle andre bygningsmessige anlegg

Bygg linje

OBJTYPE

- Bygningsvedheng
- Bygningsavgrensninger
- Bygningsavgr. tiltaksreg.
- Bygningsbeskrivende linjer
- Fiktiv bygningsavgrensning

Byggflate

byggtyp_nbr

- Bolig, landbruk
- Garasje, uthus og anneks
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon

Malvik

Tegnforklaring

Grunnkart

Veg linje

OBJTYPE

- Annet vegareal avgr.
- Fartsdemperavgrensning
- Feristavgrensning
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Gangfeltavgrensning
- OverkjørbartArealAvgrensning
- Skiltportal
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegFiktivGrense
- Vegoppmerking
- Vegrekkverk
- Kantstein

Lufthavn linje

OBJTYPE

- Taksebanegrense
- Andre lufthavnlinjer
- Rullebane, landingsplass

Vann punkt

OBJTYPE

- Skjær

Vann linje

OBJTYPE

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Flomløpkant
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- Kanalkant
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- Snø-/isbre kant
- KonnekteringVann
- VannFiktivGrense
- Åpen veggrøft

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

- 50 - Riksgrensemerke
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 53 - Kors
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 58 - Riksgrenserøys
- 59 - Riksgrensemerke annet
- 60 - Steingjerde
- 63 - Stein med kors og vitner
- 64 - Grensepåle
- 65 - Grensetre
- 66 - Annet grensemerke
- 67 - Kamjern
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 84 - Veg midt
- 85 - Vegkant
- 86 - Midt bekk/elv
- 87 - Djupålen bekk/elv

MALVIK
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer



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

Endring vedtatt 07. november 2022 i kommunestyret sak 64/23.

Sist oppdatert 14.06.2023

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) 29
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) 31
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) 37

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	Bolig-type	Bygge-høyde	Utnyttelses-grad (% BYA og min. boenheter pr. daa) *	MUA per boenhet **	Parkerings-krav bil per boenhet og maksimum andel bakkeparkering ***	Avfalls-løsning	Reguleringskrav
A	Flerbruks-enheter/ leiligheter	3-6 etg.	% BYA = 40 % Minimum 5 boenheter pr. daa.	40 m² hvorav min. 50% i felles-løsning	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	Småhus-bebyggelse, kjede, flermanns-bolig, tun-struktur	2-4 etg., inkl. sokkel og loft	% BYA = 35 % Minimum 3,5 boenheter pr. daa.	80 m² hvorav min. 25% i felles-løsning ved 4 eller flere boenheter	Max 1,5 pr boenhet. Ved utbygging av opptil 4 boenheter tillates 15 % bakke-parkering på tomta. Ved flere enn 4 boenheter eller for blokkbebyggelse er det ikke tillatt med bakke-parkering.	Felles nedgravd	Reguleringsplan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.
C	Enebolig/ 2-manns-bolig	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 samle-punkt 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 L_{den}. 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.
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.

Harrangflata 3

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Hommelvik skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 24 klasser	6 min 2.3 km
Malvik videregående skole 400 elever	12 min 10.1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	19 min 13.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Malvik Senter	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønberg Linje 70, 116	4 min 0.4 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 21.2 km
Trondheim Værnes	14 min

BARNEHAGER

Sveberg barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.1 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	24 min 2 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sveberg	19 min
Coop Extra Hommelvik	20 min

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

VARER/TJENESTER

Malvik senter	18 min
Boots apotek Malvik senter	18 min
Malvik Vinmonopol	18 min

SPORT

Sveberg skole	16 min
Abrahallen	22 min
Push Treningssenter Sveberg	18 min
Fitnesspoint Hommelvik	5 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

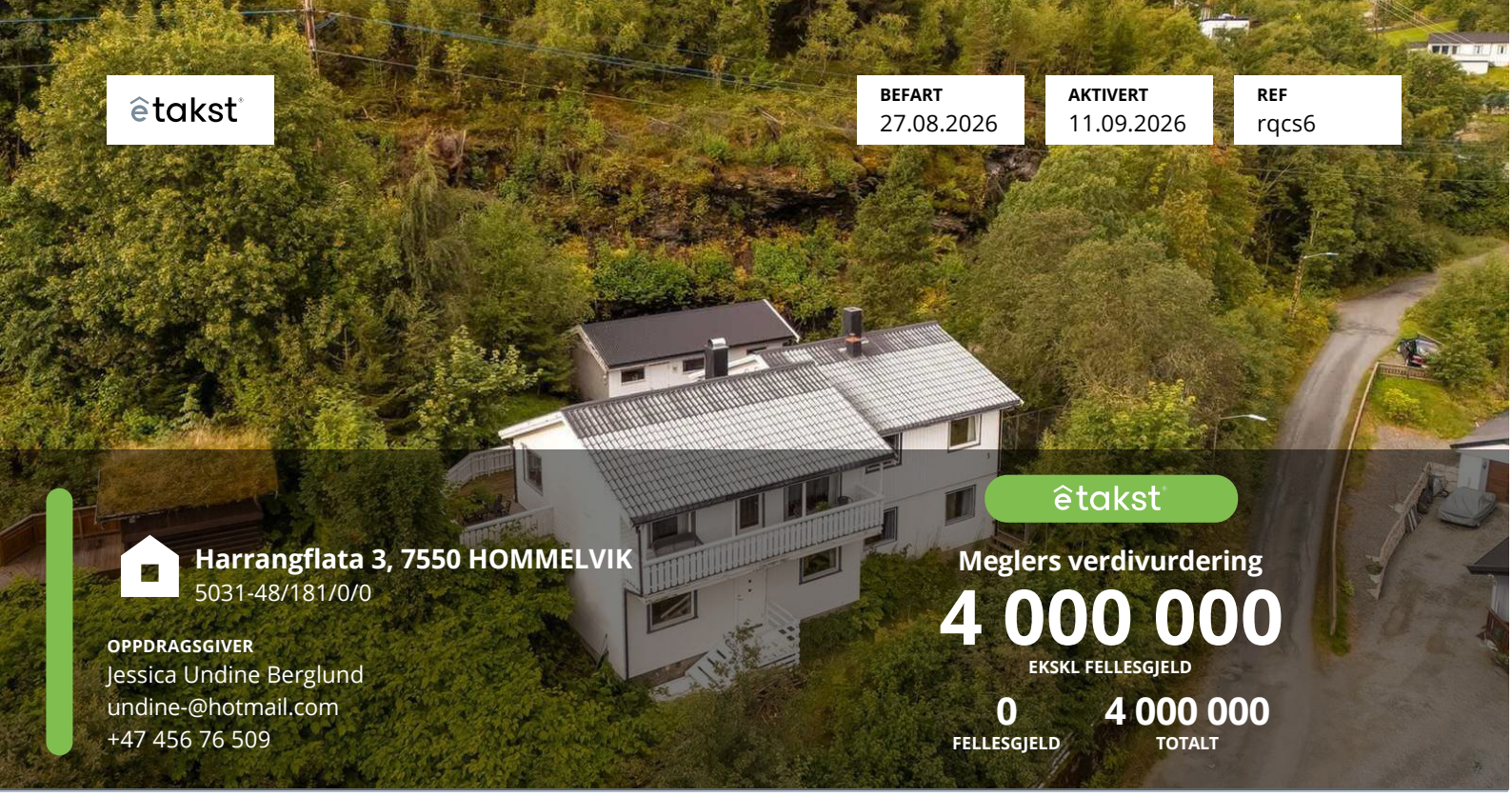
Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
27.08.2026	11.09.2026	rqcs6

Harrangflata 3, 7550 HOMMELVIK

5031-48/181/0/0

OPPDRAGSGIVER

Jessica Undine Berglund
undine-@hotmail.com
+47 456 76 509

etakst

Meglers verdivurdering

4 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	925 m2
Byggeår	1965
Soverom	5
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	201 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke D

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Leikvegen 11, 7550 Hommelvik	11.05.2025	5 150 000	0	5 150 000	1980	192 m²
Dalabakkan 8B, 7550 Hommelvik	14.06.2025	4 990 000	0	4 990 000	1957	231 m²
Nypevegen 13, 7550 Hommelvik	17.09.2025	4 850 000	0	4 850 000	1977	189 m²

Se prospekt.

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.

MEGLER

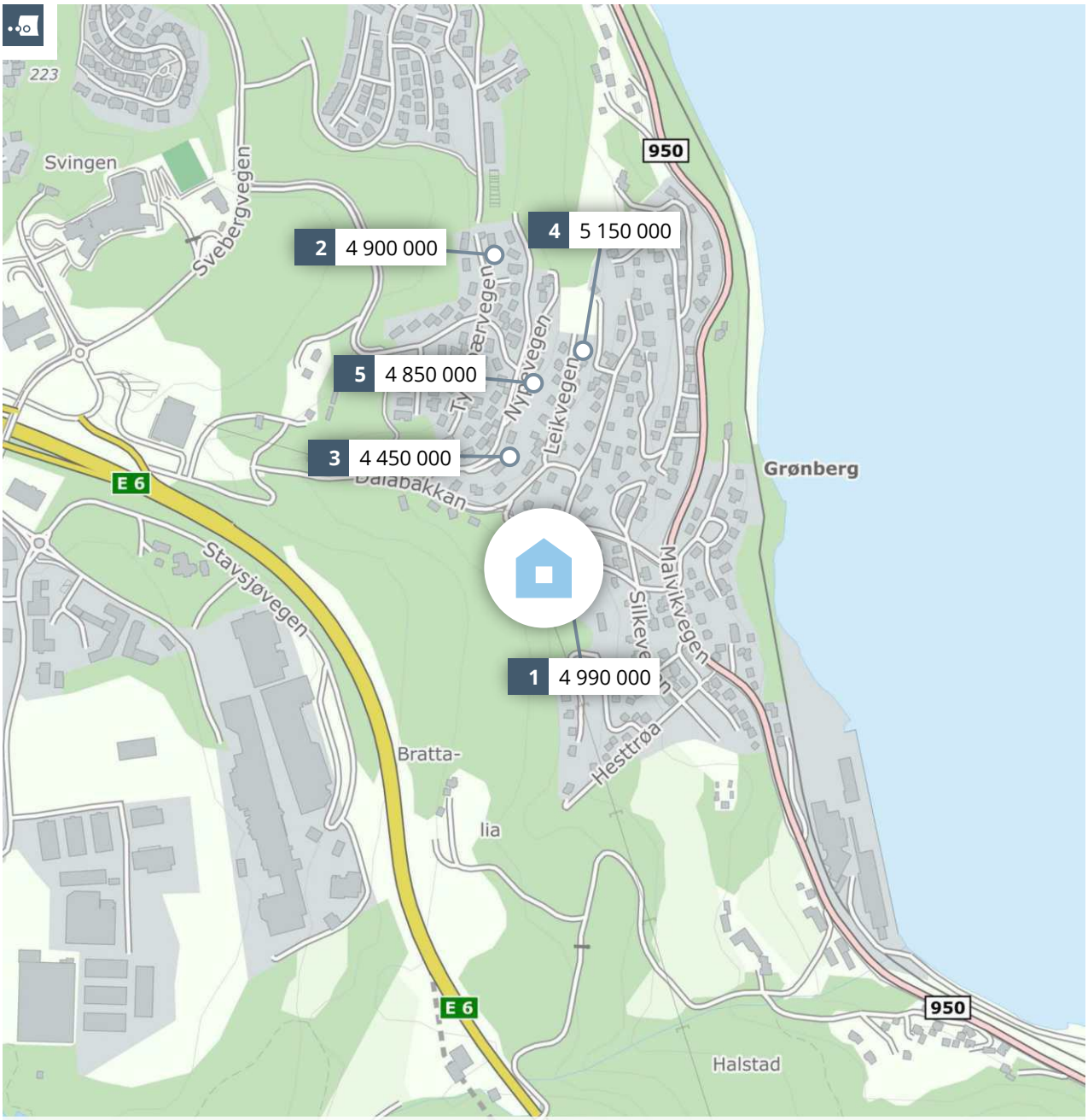
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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



Meglers verdivurdering

HARRANGFLATA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 11.09.2026

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: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harrangflata 3, 7550 HOMMELVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 48 BNR 181 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5031 MALVIK GRUNNKRETS GRØNBERG SYD

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	19 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						925 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalabakkan 8 B				14.06.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**21 602**
	231 m²	1957	700 m²	3 sov						
2	Tyttebærvegen 25				27.07.2026	5 290 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**21 586**
	227 m²	1977	695 m²	7 sov						
3	Nypevegen 3				30.06.2026	4 590 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**25 429**
	175 m²	1978	806 m²	3 sov						
4	Leikvegen 11				11.05.2025	5 290 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**26 823**
	192 m²	1980	747 m²	4 sov						
5	Nypevegen 13				17.09.2025	4 950 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**25 661**
	189 m²	1977	903 m²	4 sov						

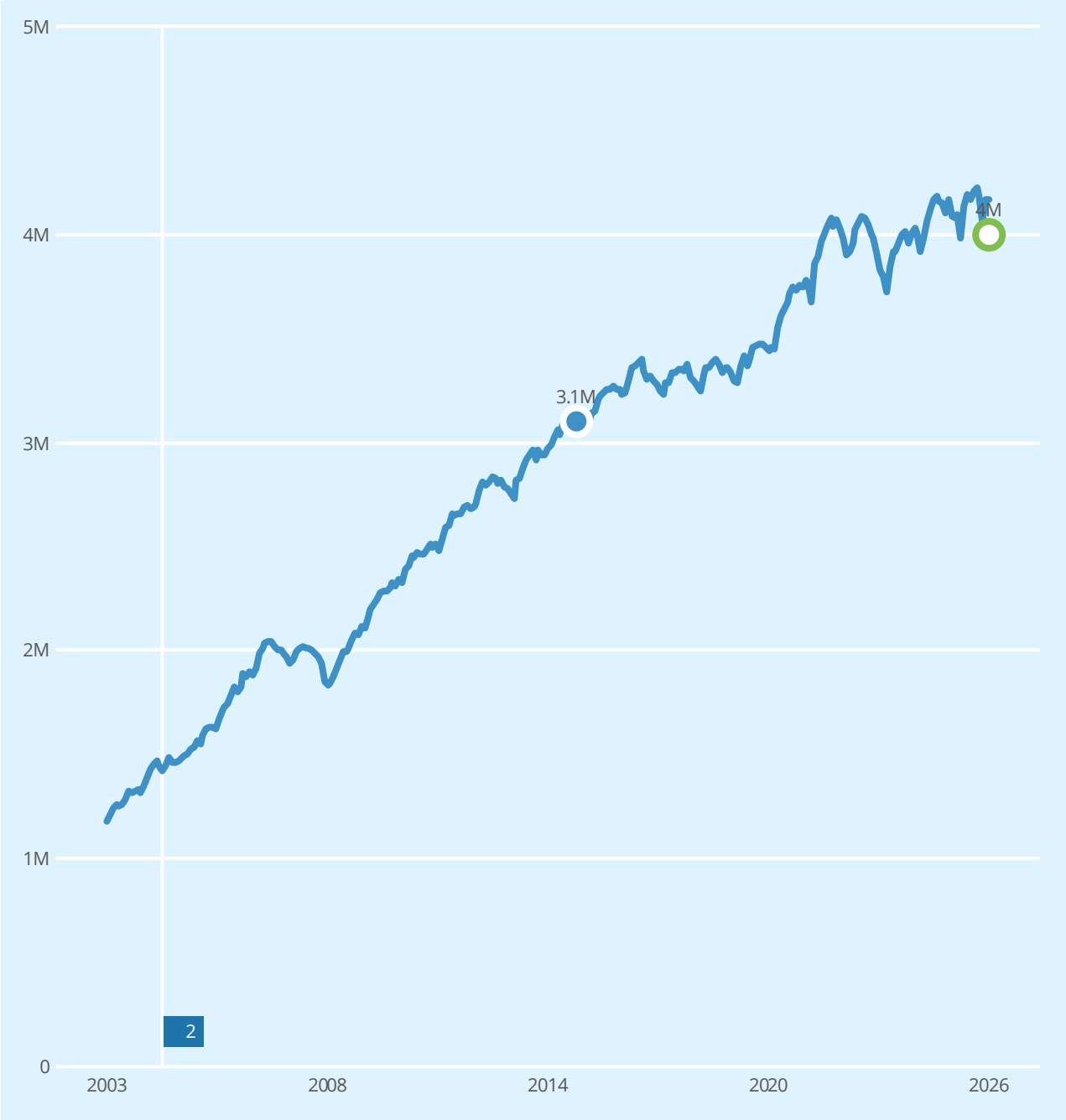
Se prospekt.

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

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.08.2015	28.08.2015	08.10.2015	3 190 000	3 100 000	-	3 100 000

Eneboliger til salgs i 7550 HOMMELVIK nå

17
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 546 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i 7550 HOMMELVIK siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

5 543 000 Prisantydning i snitt
5 531 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 855 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
32 358 MALVIK kommune i snitt siste 3 mnd

19 900 Harrangflata 3 Totalpris 4 000 000

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:
Harrangflata 3, 7550 Hommelvik
Gnr. 48, Bnr. 181, Malvik kommune.

Oppdragsnummer:
114251170

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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