

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

NAV SELGERE  
Selger 1 Fornavn  Etternavn   
Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25/8-23

Sted HOSLE

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 bøenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.  
  
Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.  
  
Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Referat Ekstraordinært årsmøte Torpvegen veilag.

Dato: 23.10.2023  
Sted: Torpvegen 22  
Møteleder: Styreleder v/ Nick Wilson  
Referent: Styreleder v/ Nick Wilson  
Til Stedet: 8 av 16 oppsittere  
Fraværende: 8 oppsittere

Styreleder ønsker velkommen.

- Styreleder innleder med hovedårsak til innkalling av ekstraordinært årsmøte som var kostnadsøkning for vintervedlikehold fra Malvik kommune samt gjennomgang av vei planlagte arbeider fra OS service.
- OS service var bestilt og klar til å gjøre jobben, men måtte settes på vent grunnet de økte kostandene fra Malvik kommune som gjør at man har manglende betalingsmidler til de planlagte tjenestene.
- Medlemmene tok opp nyheten om at Tensio jobber med tillatelser for å legge ny jordkabel samt ny trafo og hvordan dette evt. kunne påvirke planlagte grave arbeider. Medlemmene var enig i at vi er usikre når dette arbeid skal starte.
- Flertallet var enig i at vintervedlikehold fortsatt skulle gå igjennom Malvik kommune.
- Det ble opplyst om at Malvik kommune skal ha en ny gjennomgang neste år der de har indikert at de kommer til å kutte tjenester til en del private veier.

Bjørn Kristian tok en gjennomgang på økonomi oversikt der det ble opplyst følgende:

- Saldo pr oktober 2023 er på NOK 92 195,-
- Kommende arbeider samt neste faktura for vintervedlikehold utgjør NOK 91 634,- som gir oss en gjenværende saldo på NOK 561,-
- Årskontingent 2024 skal bestemmes på neste årsmøte, men det ble informert anslag om hva man bør kunne forvente i økning for å fortsette med samme tjenester som tidligere samt å alltid ha en liten buffer til gode. Dette anslaget var på NOK 4750,- pr år. Dette for at medlemmer skal kunne ha en forutsigbarhet og planlegge rundt en potensiell økning.
- Flertallet var enig i at planlagte gravearbeider skulle gjennomføres og forståelse for at dette medfører behov for ytterligere kontingent innbetaling for 2023.
- Medlemmer var enig i at det var fornuftig å ha en liten buffer på veilagets konto til diverse uforutsette eller akutte behov.

Med referanse til økning av kontingent i 2023 ble det foreslått fra medlemmene et beløp på NOK 1000 fra hver oppsitter som skal dekke:

- Vinter vedlikehold 2023/ 2024
- Grøfte arbeid i stikkveien foran Torpvegen 24 – 26
- Reparasjon av rør i bakken som er knust foran Torpvegen 31
- Buffer i veilagets konto etter disse utbetalingene vil være NOK 16 651,-

- Slamsuging er ikke lenger utført av Malvik Kommune. Tilbud fra Norske Voav: Ca 5000kr.
- Fortsatt problem med at renholds bil kjører over betong rør i grøft kant foran Torpvegen 31. Nick Wilson skal ta dette opp med OS service å få en anbefaling på muligheter og løsninger.
- Nick Wilson skal snakke med Sindre Hoseth om lagrings plass til subus.
- Det ble nevnt at vei opp mot toppen av Torpvegen er i dårlig forfatning og trenger subus. Dette er noe styret må være beredte på å inkludere på saksliste for kommende årsmøte med potensiell aksjon.

Avstemning vedrørende utførelse av planlagte gravearbeider og økning av årskontingent 2023 med NOK 1000,-:

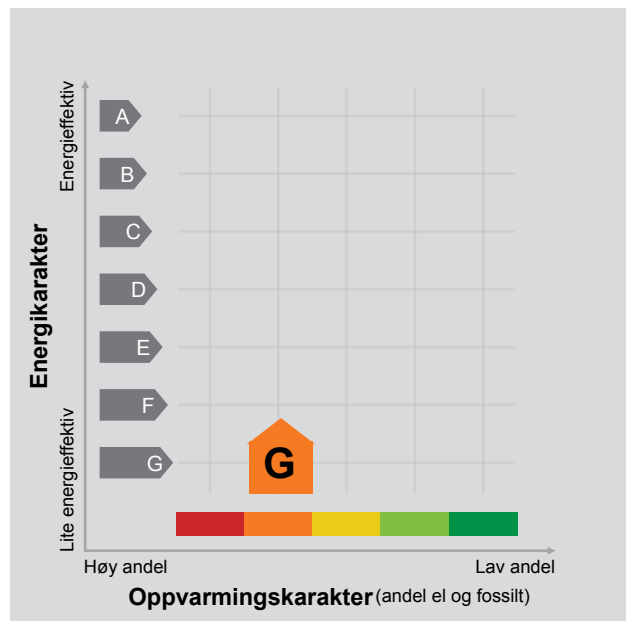
- 8 oppsittere med - Ja
- 3 oppsittere som var fraværende, men ga beskjed av avstemming sa – Ja
- 5 oppsittere som var fraværende

Ekstra innbetaling for 2023 årskontingent skal betales innen 31.12.2023

Konto nummer 1503.62.19235

# ENERGIATTEST

Adresse	Torpvegen 10
Postnummer	7563
Sted	MALVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140700568
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	65bf9dbb-00e3-48d9-ab71-e40b5a788d26
Dato	30.06.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	268
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torpvegen 10  
Postnummer: 7563  
Sted: MALVIK  
Kommune: Malvik  
Bolignummer: H0101  
Dato: 30.06.2023 9:13:00  
Energimerkenummer: 65bf9dbb-00e3-48d9-ab71-e40b5a788d26

Kommunennummer: 5031  
Gårdsnummer: 11  
Bruksnummer: 9  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 140700568

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Innkalling til årsmøte i Torpveien veilag

Torp 19.03.2024

**Tidspunkt: Onsdag 3. April kl. 19.00**

**Sted: Hos Nick Wilson i Torpvegen 22**

## **Sakliste:**

1. Åpning
  - a) Velge ordstyrer
  - b) Velge protokollfører/referent
  - c) Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste
  - d) Velge to personer som skriver under protokollen
2. Årsmelding
3. Regnskap
  - a) Gjennomgang av regnskapet 2023
  - b) Budsjettforslag / økonomi
4. Nytt styre
  - a) Valg av to nye styremedlemmer (Kasserer og Sekretær)
  - b) Nick Wilson fortsetter som styreleder
5. Årskontingent
  - a) Gjennomgang økte kostnader vintervedlikehold
  - b) Fastsette årskontingentens størrelse
  - c) Betalingsrutiner, frister og oppfølging
  
6. Arbeidsplan 2024
  - a) Grøfting stikkvei øst – Torpvegen 24 og 26 – OS Service
  - b) Reperasjon av ødelagt rør på stikkvei vest – OS Service
  - c) Slamsuging
  - d) Skraping/støvbinding av vei
  - e) Torpvegen samling - Summerfest

Styret oppfordrer alle til å møte slik at årsmøtet er beslutningsdyktig.

På vegne av styret

Nick Wilson



Ambita AS  
Infoland

## OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

### Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Haavaldsen Tore	Torpvegen 10	5031.11.9.0.0	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	03.02.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	3790	Ikke utført	03.02.2022
Siste feiing utført	3790	Utført	24.06.2014
Siste varslet feiing	3791	Ikke utført	03.02.2022
Siste feiing utført	3791	Utført	24.06.2014

### Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Slukkeutstyr bør byttes/service.	3791		03.02.2022

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

### Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Se gjeldende gebyrregulativ: [www.tbrt.no/feier](http://www.tbrt.no/feier)

### Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5031 - MALVIK  
Utskriftsdato/klokkeslett: 15.06.2023 kl. 09:20  
Gårdsnummer: 11  
Produsert av: Anders Strand  
Bruksnummer: 9  
Attestert av: Malvik kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: GRANLY  
Etableringsdato: 23.10.1897  
Skyld: 0,22  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 11 / 9  
Areal Kommentar  
15 458,7 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	290548	HAAVALDSEN TORE			1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7035086	584379		1 575,8 m2	
2	Teig	Nei	7034982	584370		13 882,9 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  
03.01.2018  
smatmynd\_nnriap645  
01.01.2018

Omnummerert til: 5031 - 11/9  
Omnummerert fra: 1663 - 11/9

\_  
\_1

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.10.1984

Kart- og delingsforretning

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	1663 - 11/9	-143
Mottaker	1663 - 11/54	143

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.10.1984

Kart- og delingsforretning

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	1663 - 11/9	-2 940
Mottaker	1663 - 11/53	2 940

Skylddeling 03.11.1969

Skylddeling

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	1663 - 11/9	-91
Mottaker	1663 - 11/36	91

Skylddeling 23.10.1897

Skylddeling

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	1663 - 11/4	-17 772,7
Mottaker	1663 - 11/9	17 772,7

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.09.2015 2015/2854	Tinglyst	17.09.2015	1663dra	10.09.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1663 - 11/57	-1 655,2	
		Mottaker	1663 - 11/69	1 655,1	
		Berørt	1663 - 11/4	0	
		Berørt	1663 - 11/9	0	
		Berørt	1663 - 11/12	0	
		Berørt	1663 - 11/53	0	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.09.2015 2015/2854	Tinglyst	17.09.2015	1663dra	10.09.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1663 - 11/55	-1 117,3	
		Mottaker	1663 - 11/68	1 117,4	
		Berørt	1663 - 11/8	0	
		Berørt	1663 - 11/9	0	
		Berørt	1663 - 11/11	0	
		Berørt	1663 - 11/21	0	
		Berørt	1663 - 11/23	0	
		Berørt	1663 - 11/33	0	
		Berørt	1663 - 11/40	0	
		Berørt	1663 - 11/53	0	
		Berørt	1663 - 11/60	0	
		Berørt	1663 - 11/60/0/1	0	
		Berørt	1663 - 11/61	0	
		Berørt	1663 - 11/62	0	
		Berørt	1663 - 11/63	0	
		Berørt	1663 - 11/67	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.09.2015 2015/2854	Tinglyst	17.09.2015	1663dra 10.09.2015	
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
		Avgiver	1663 - 11/53	-734,1	
		Mottaker	1663 - 11/67	734,2	
		Berørt	1663 - 11/9	0	
		Berørt	1663 - 11/55	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	31.03.2011 13/2011	1663dra 31.03.2011			
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
		Berørt	1663 - 11/7	0	
		Berørt	1663 - 11/9	0	
		Berørt	1663 - 11/16	0	
		Berørt	1663 - 11/29	0	
		Berørt	1663 - 11/50	0	
		Berørt	1663 - 11/65	0	

Adresser				Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Torpvegen	Kildekode 1435	Koord.syst. Nord 10	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7034964	
			584383	
			Grunnkrets 0203 Torp	
			Stemmekrets: 3 SVEBERG	
			Kirkesokn: 09080501 Malvik	
			Postnr.område: 7563 MALVIK	
			Tettsted:	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 140 700 568

### Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 7034964 Øst: 584383

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0 Ant. boliger: 1

Datoer

242 Ant. etasjer: 2

Rammetillatelse:

0 Vannforsyning:

Tatt i bruk:

242 Avløp:

0 Har heis: Nei

0 Bruttoareal bolig:

Midlertidig brukstillatelse:

0 Bruttoareal annet:

Ferdigattest:

0 Bruttoareal totalt:

0 Alternativt areal:

0 Alternativt areal 2:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	------------	--------------

H02	0	118	0	118	0	0	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---	---	---

H01	1	124	0	124	0	0	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---	---	---

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	-----------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

1435 Torpvegen 10	H0101	Bolig	242	8	Kjøkken	3	3	11/9
-------------------	-------	-------	-----	---	---------	---	---	------

### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1663 10 8 HOVEDBYGNING, GRANLY

**Byggningsnr:** 140 700 576

### Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 7034948 Øst: 584394

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

25 Ant. etasjer: 2

Rammetillatelse:

42 Vannforsyning:

Igangsettingstillatelse:

67 Avløp:

Tatt i bruk:

0 Har heis: Nei

0 Bruttoareal bolig:

Midlertidig brukstillatelse:

0 Bruttoareal annet:

Ferdigattest:

0 Bruttoareal totalt:

0 Alternativt areal:

0 Alternativt areal 2:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	------------	--------------

H02	0	25	0	25	0	0	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---	---	---

H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---	---	---

15.06.2023 09:20

Matrikkelbrev for 5031 - 11 / 9

Side 6 av 15

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	11/9

## SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1663 10 9 MASSTU, GRANLY

140 700 584

Bebygd areal: 0

Ant. boliger: 0

Datoer

### Løpnr:

Bruksareal bolig: 0

Ant. etasjer: 1

Rammetillatelse:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Igangsettingstillatelse:

Nord: 7034938 Øst: 584382

Tatt i bruk:

Bygningsendringskode:

Har heis: Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Ferdigattest:

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bruttoareal annet: 0

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Bruttoareal totalt: 0

Energikilder:

Alternativt areal: 0

Oppvarming:

Alternativt areal 2: 0

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	10	10	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	11/9

## SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1663 10 10 STABBUR, GRANLY

**Byggningsnr:** 184 677 962

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7034942 Øst: 584407

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Annen landbruksbygning

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

Nei

0

0

0

Datoer

Rammeutlatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

0

0

0

0

Nei

0

0

0

Bruksenhetsnummer

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet 0

0

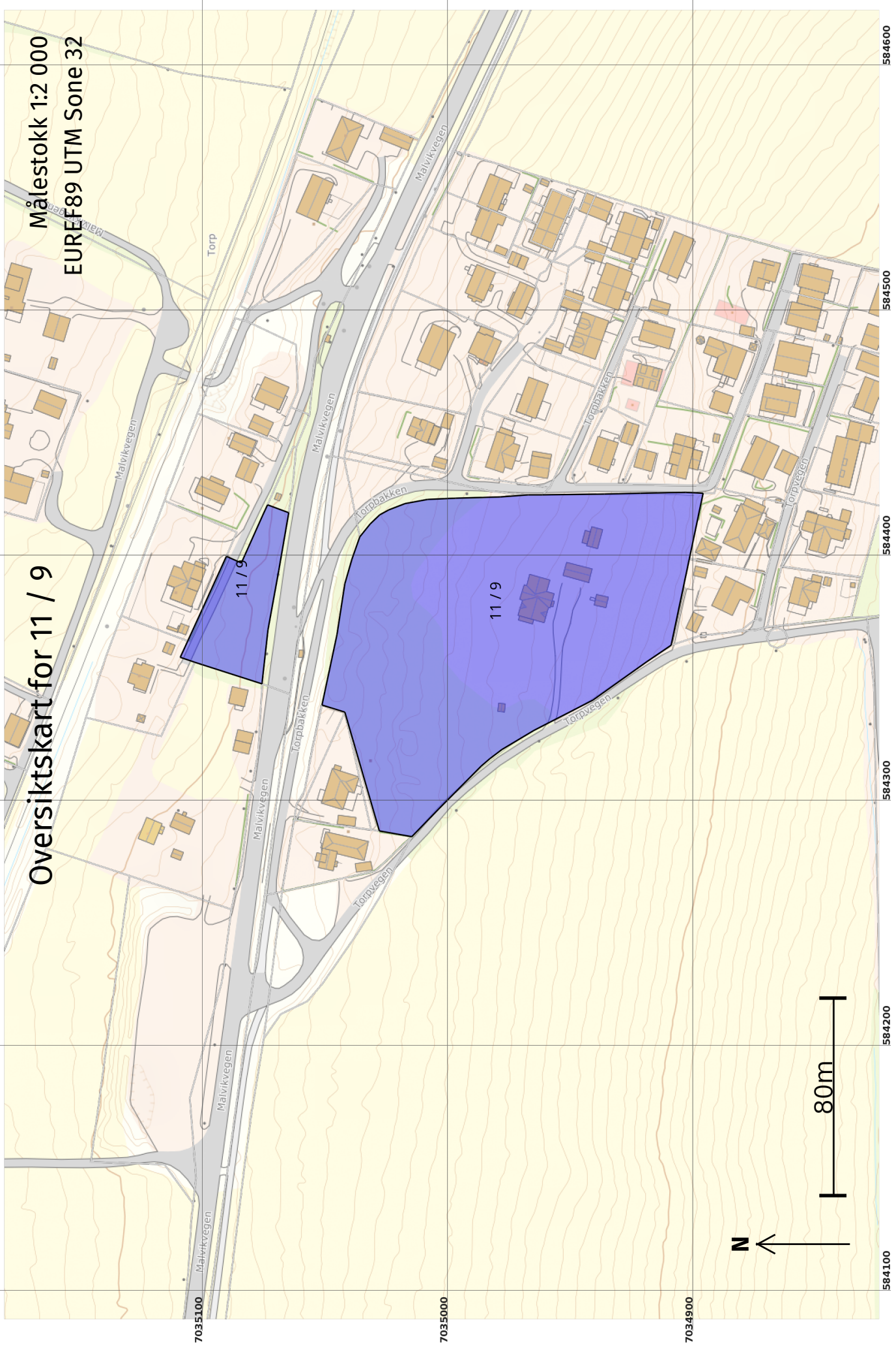
0

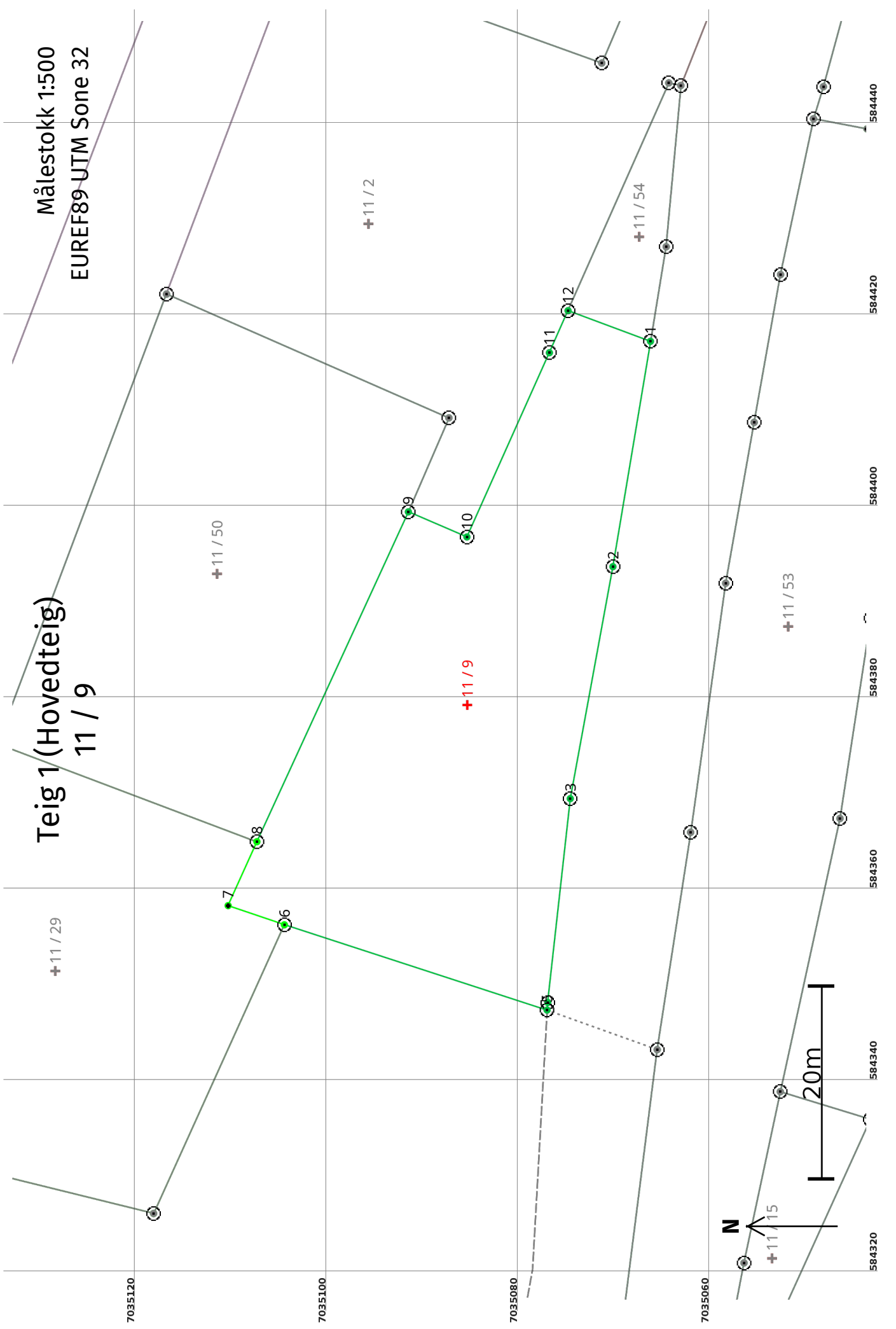
0

11/9

# Oversiktskart for 11 / 9

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 32





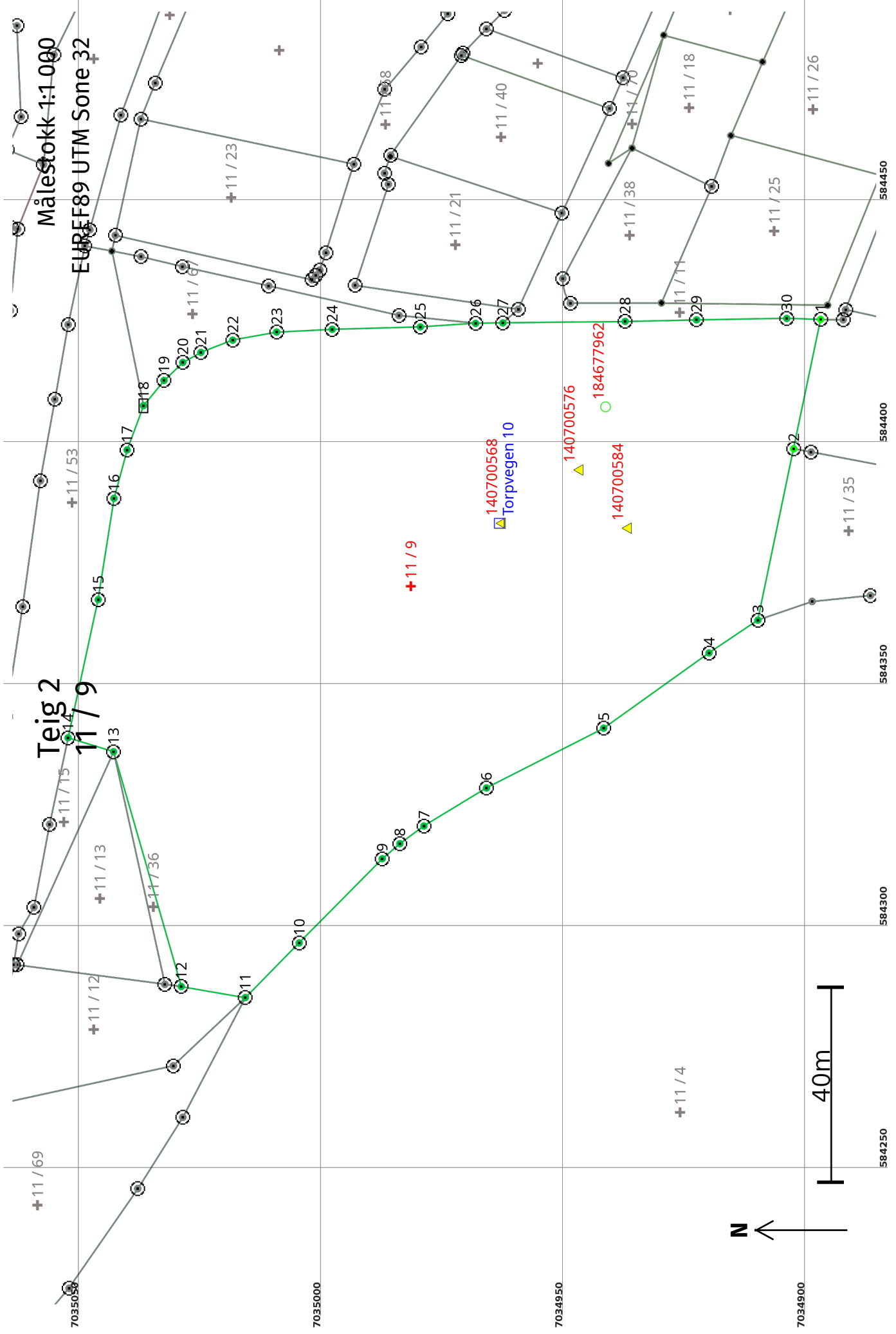
**Areal og koordinater**

Areal: 1 575,8

Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 7035086**Øst:** 584379**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7035066,52	584417,03		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			23,84				
2	7035070,44	584393,51		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			24,62				
3	7035074,89	584369,30		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			21,41				
4	7035077,24	584348,02		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			0,79				
5	7035077,31	584347,23		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			28,83				
6	7035104,73	584356,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			6,20				
7	7035110,60	584358,13	Jord	Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			7,31				
8	7035107,60	584364,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			37,89				
9	7035091,79	584399,23		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,65				
10	7035085,68	584396,61		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			21,07				
11	7035077,07	584415,84		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			4,80				
12	7035075,12	584420,23		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			9,18				



**Areal og koordinater**

Areal: 13 882,9

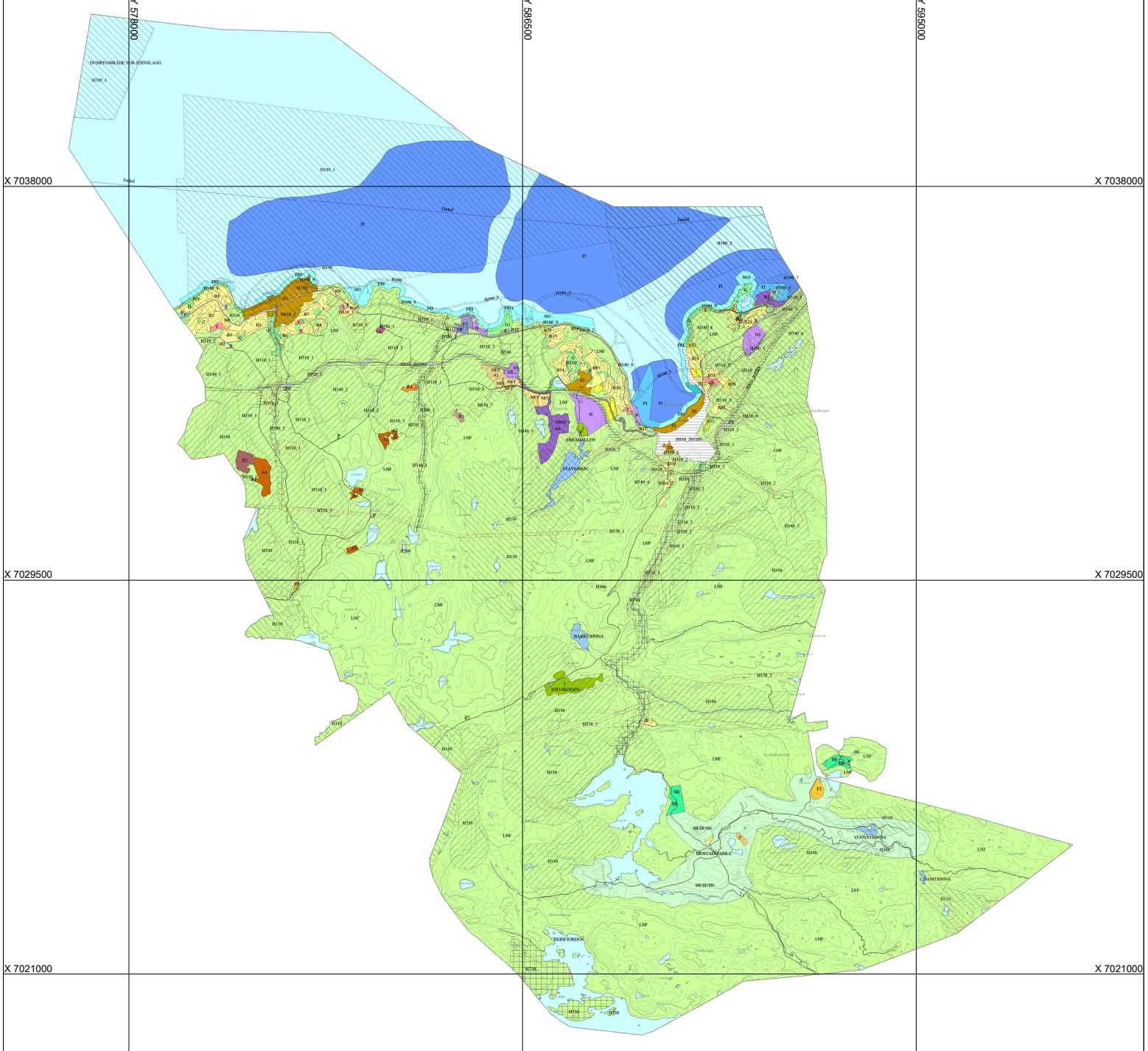
Arealmerknad:

**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 7034982**Øst:** 584370**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7034897,65	584425,11	27,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	6
2	7034903,22	584398,37	36,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	14
3	7034910,59	584362,99	12,15	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
4	7034920,69	584356,23	26,72	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
5	7034942,43	584340,69	27,15	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
6	7034966,61	584328,35	15,12	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
7	7034979,53	584320,49	6,14	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
8	7034984,48	584316,85	4,79	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
9	7034988,12	584313,73	24,42	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
10	7035005,27	584296,34	15,83	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
11	7035016,39	584285,07	13,41	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
12	7035029,60	584287,35	50,44	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
13	7035043,57	584335,82	9,83	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7035052,97	584338,71		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			29,19				
15	7035046,74	584367,23		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			21,16				
16	7035043,50	584388,14		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			10,36				
17	7035040,78	584398,14		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			9,75				
18	7035037,40	584407,29		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,70				
19	7035033,17	584412,48		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,38				
20	7035029,28	584416,20		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			4,27				
21	7035025,55	584418,27		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			7,04				
22	7035018,98	584420,81		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			9,20				
23	7035009,93	584422,48		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			11,49				
24	7034998,45	584423,04		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			18,20				
25	7034980,26	584423,54		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			11,42				
26	7034968,86	584424,27		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,63				
27	7034963,23	584424,36		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			25,24				
28	7034937,99	584424,68		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			14,73				
29	7034923,26	584424,99		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			18,61				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	7034904,65	584425,29	Offentlig godkjent grensemerke 7,00	11 Terrengmålt: Totalstasjon		14



**Kommuneplanens arealdel**  
**Malvik kommune 2018 - 2030**  
**Del 3 - Arealplankartet**

**Kartmålestokk 1: 85000**



**Arealplan - ID: 201701**

**Arkstørrelse: A3**

**Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32 / NN2000**  
**Kartgrunnlag: FKB - kartdata**

**TEGNFORKLARING**

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

Nåværende	Fremtidig	
[Yellow]	[Yellow]	Boligbebyggelse
[Orange]	[Orange]	Fritidsbebyggelse
[Light Green]	[Light Green]	Sentrumsformål
[Light Blue]	[Light Blue]	Forretning
[Light Purple]	[Light Purple]	Tjenesteyting
[Light Red]	[Light Red]	Fritids- og turistformål
[Light Brown]	[Light Brown]	Råstoffutvinning
[Light Green]	[Light Green]	Næringsbebyggelse
[Light Blue]	[Light Blue]	Idrettsanlegg
[Light Purple]	[Light Purple]	Andre typer bebyggelse
[Light Red]	[Light Red]	Uteoppholdsareal
[Light Brown]	[Light Brown]	Grav og urnelund
[Light Green]	[Light Green]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL**

**SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, NR 5)**

Nåværende	Fremtidig	
[Light Green]	[Light Green]	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
[Light Blue]	[Light Blue]	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
[Light Purple]	[Light Purple]	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse

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

Nåværende	Fremtidig	
[Light Blue]	[Light Blue]	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
[Light Green]	[Light Green]	Farleder
[Light Blue]	[Light Blue]	Småbåthavn
[Light Purple]	[Light Purple]	Fiske
[Light Red]	[Light Red]	Drikkevann
[Light Green]	[Light Green]	Friluftsområde

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

Nåværende	Fremtidig	
[Light Blue]	[Light Blue]	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
[Light Green]	[Light Green]	Veg
[Light Purple]	[Light Purple]	Bane
[Light Red]	[Light Red]	Havn
[Light Blue]	[Light Blue]	Kollektivknutepunkt
[Light Green]	[Light Green]	Parkering

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

[Light Blue]	- H310	Faresone - Ras- og skredfare
[Light Green]	- H360	Faresone - Skytebane
[Light Purple]	- H370	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenntakler)
[Light Red]	- H110	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
[Light Blue]	- H190	Sikringsone - Andre sikringssoner
[Light Green]	- H810	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
[Light Purple]	- H510	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
[Light Red]	- H530	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
[Light Blue]	- H540	Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
[Light Green]	- H720	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
[Light Purple]	- H730	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
[Light Red]	- H710	Båndlegging etter andre lover - nåværende
[Light Blue]	- H910	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 3)**

Nåværende	Fremtidig	
[Light Green]	[Light Green]	Grønnstruktur
[Light Blue]	[Light Blue]	Frionråde
[Light Purple]	[Light Purple]	Park

**LINJESYMBOL**

Nåværende	Fremtidig	
[Solid Line]	[Solid Line]	Adkomstveg
[Dashed Line]	[Dashed Line]	Turveg/turdrag
[Dotted Line]	[Dotted Line]	Jernbane
[Dash-dot Line]	[Dash-dot Line]	Jernbane tunnel
[Long-dash Line]	[Long-dash Line]	Farled
[Short-dash Line]	[Short-dash Line]	Hovedveg tunnel
[Dash-dot-dot Line]	[Dash-dot-dot Line]	Samleveg
[Long-dash-dot Line]	[Long-dash-dot Line]	Samleveg tunnel
[Short-dash-dot Line]	[Short-dash-dot Line]	Sikringsongrense
[Dash-dot-dot-dot Line]	[Dash-dot-dot-dot Line]	Angitthensyngrense
[Long-dash-dot-dot Line]	[Long-dash-dot-dot Line]	Gjennomføringsgrense
[Short-dash-dot-dot Line]	[Short-dash-dot-dot Line]	Byggegrense
[Dash-dot-dot-dot-dot Line]	[Dash-dot-dot-dot-dot Line]	Faresone grense
[Long-dash-dot-dot-dot Line]	[Long-dash-dot-dot-dot Line]	Detaljeringsgrense
[Short-dash-dot-dot-dot Line]	[Short-dash-dot-dot-dot Line]	Båndlegginggrense
[Dash-dot-dot-dot-dot-dot Line]	[Dash-dot-dot-dot-dot-dot Line]	Planens begrensning
[Long-dash-dot-dot-dot-dot Line]	[Long-dash-dot-dot-dot-dot Line]	Grense for arealformål

**KODER FOR AREALBRUK I PLANEN:**

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

Revisjoner:		DATO	SIGN.
1	Mindre endring av næringsområde N på Sveberg	17.11.2022	TD
2			
3			

SAKSBEHANDLING IHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.01.2017	AGR
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	13/18	09.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	20/18	28.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	36/18	18.06.2018	AGR
Offentlig ettersyn fra 06.07.2018 til 16.09.2018			AGR
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	9/19	03.04.2019	POB
Vedtak i kommunestyret	23/19	29.04.2019	POB
Behandling av mindre endring i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	79/22	17.11.2022	TD
Vedtak i kommunestyret	82/22	12.12.2022	TD

Forslagsstiller: Malvik kommune  
 Saksnummer: 2017/590



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

<b>1. INNLEDNING</b>	<b>4</b>
<b>2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9)</b>	<b>6</b>
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
<b>3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7) (§ 11-10)</b>	<b>18</b>
3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B)	18
3.2 FRITIDSBEBYGGELSE (F)	20
3.3 SENTRUMSFØRMÅL (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
<b>4.</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)</b>	<b>25</b>
4.1	VEG	25
4.2	PARKERINGSPLASSER (P)	25
<b>5.</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)</b>	<b>26</b>
5.1	GRØNNSTRUKTUR (G)	26
<b>6.</b>	<b>LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7) (§ 11-11)</b>	<b>26</b>
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 FRITIDSBEYGGELSE (SF) (§ 11-7 NR.5. B.)	28
6.5	SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (SN) (§ 11-7 NR.5. B.)	28
<b>7.</b>	<b>SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7) (§ 11-11)</b>	<b>29</b>
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
<b>8.</b>	<b>HENSYNSSONER (§ 11-8)</b>	<b>30</b>
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-areadel-2018-2030.464726.no.html>

**Forkortelser:**

B1-29	Nummerering av boligområder i kommunen
BYA	Bebygd areal for en tomt eller byggeområde, angitt i % eller m <sup>2</sup> 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 (årsmiddelerdi, dag-kveld-natt)
L5AF	For støyberegninger: nivå målt med tidskonstant "fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av <i>hendelsene</i> 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 tomten, 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 ivare tatt. 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
  - Ivaretagelsen 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 forurensning, 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 gjennomsnittelige 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 ivare tatt. Kommunen skal kreve at det dokumenteres hvordan bestemmelsene om MUA er ivare tatt 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 m <sup>2</sup> opparbeidet lekeplass per bolig	5 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeplass		10 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup> 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeplass		10 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 2) Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m<sup>2</sup>

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 1000m<sup>2</sup> 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 trafikkikkert 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, tunneller 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, sykkeløype.

## 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, trafiksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal være en del av planforslaget.
- 5) Fortettingssoner:
  - Sone A:** Fortetting/omforming innenfor definert [sentrumsformål](#) på Vikhammer og i Hommelvik.
  - Sone B:** Fortetting i tettbygde områder; Boligområde B1-10, B14-16, B21-24 og B26-28.
  - Sone C:** Villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B13, B17, B19, B25 og B29.

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

\*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.

\*\* Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

\*\*\* parkeringskrav for sykkel se 2.7 Parkeringsbestemmelser

6) Tiltak uten krav til reguleringsplan:

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

<b>Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng</b>	<b>Grad av utnyttning, (% BYA og min. antall boenheter pr. daa)</b>	<b>MUA per boenhet</b>	<b>Parkeringskrav bil per boenhet og max. andel bakkeparkering *</b>
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 35 % 3 boenheter pr. daa	80 m <sup>2</sup>	1,5 pr. boenhet 1,5 p-plasser pr. boenhet på bakkenivå

\* 15 m<sup>2</sup> legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnyttning

## 2.6 Parkeringsbestemmelser

1)

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

## 2.7 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

### 1) Mobilitetsplan:

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m<sup>2</sup> 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 tilgrensede 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 området 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 m<sup>2</sup>. 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 kjøpesentre.
- 3) Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1300 m<sup>2</sup> 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 grønnestrukturelementer 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 fortrinnsvis 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 utnyttning 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 utnyttning, inntil	MUA per boenhet
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 30 % 1,5 boenheter pr. daa	150 m <sup>2</sup>

\* 15 m<sup>2</sup> legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnyttning

##### 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 m <sup>2</sup> BRA	2
Bolig	1 – 2	2	55-100 m <sup>2</sup> BRA	
Bolig	1 – 2	3	>100 m <sup>2</sup> 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
- trafiksikkerhet
- kartlegge dagens bruk av grønstrukturen
- grønstruktur 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 – Karlsruyst gård**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle planpraksis 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 300m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA=50m<sup>2</sup>.

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 – Jøssåstjønn**

Det tillates tomter på maksimalt 500m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA=80m<sup>2</sup>. I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etg. på inntill BYA=30m<sup>2</sup>.

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 [Gjennomføringszone 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<sup>2</sup> 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
- grønnskulpturer, 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
- trafiksikkerhet

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 tillatelse 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 tilfredsstillende 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 Svergekrysset (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
- trafiksikkerhet
- 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 m<sup>2</sup>.

Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se [Gjennomføringszone 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
- trafiksikkerhet
- 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
- trafikk sikkerhet
- 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 langtidsparkering / 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 friluftsmål (§ 11-7) (§ 11-11)**

---

### **6.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (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 trafiksikre 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 m<sup>2</sup>. 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 enkeltreanseanlegg 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 rafhøyde 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 friluftsjnteresser og estetiske retningslinjer er ivaretatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt BYA=80m<sup>2</sup>. I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil BYA=30m<sup>2</sup>.
- 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=200m<sup>2</sup>.
- 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 Friluftsmål (FRI)**

- 1) Friområder i sjø skal ses i sammenheng med det tilgrensende grønt-/LNF-formålet på land.
- 2) Innenfor friluftsområder skal hensynet til naturmiljøet ivaretas.
- 3) Innenfor området avsatt til friluftsmål 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 områdetets 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 (sikringszone 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: Karlsruyst-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 - nærtuområder 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: Høiby dalen

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 friluftsmål, 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 jernbanemål.

3) Hensynssone grønnstruktur – nærtuområder 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 Båndleggingszone 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.). Verdien 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 Båndleggingszone 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

### **Gjennomføringszone jf § 11-8 e):**

#### **8.19 Gjennomføringszone 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 Gjennomføringszone 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:

- Nærings sammensetninger
  - 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 påvirkning på storsalamanderen
  - Grønndrag 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 m<sup>2</sup> 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 tillatelse 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 tilfredsstillende 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 Svergekrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

### **8.21 Gjennomføringszone – 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 Gjennomføringszone – 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
- trafikkpåvirkning på Svebergkrysset

Listen er ikke uttømmende.

Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

- 2) Dersom konsekvensutredningen 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 tilfredsstillende 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 Svebergkrysset (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 [Gjennomføringszone Hommelvik \(H810\\_3\)](#).

#### **8.24 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910\_201307)**

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



**Malvik kommune**

Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging

Telefon 73 97 20 00

**Manglende bygningstegninger**

Vi har dessverre ingen bygningstegninger på denne eiendommen.

På 1950-tallet ble kommunens byggesaksarkiv utsatt for brann og vi mistet mesteparten av arkivmaterialet. Eventuelle bygningstegninger på denne eiendommen gikk nok dessverre tapt i denne brannen.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*



Kategori: Ansvar og kontroll

## Svarslipp for eiendommen:

Gnr: 11 Bnr: 9 Fnr: \_\_\_\_\_ Snr: \_\_\_\_\_ Adresse: Torpvegen 10

1. Jeg sender ved tegningene slik at kommunen kan ta kopi og returnere originalen tilbake:
2. Jeg ønsker besiktigelse fra kommunen som foretar nødvendig registrering:
3. Jeg har selv registrert opplysningene nedenfor:

## Skjema for registrering av boligspesifikasjon

### Antall rom pr. boligenhet

Her registreres antall rom pr. boligenhet.  
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m<sup>2</sup> eller større. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

### Kjøkkenkode – følgende koder benyttes pr. bolig:

1. Kjøkken Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
2. Ikke kjøkken Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

### Antall bad og WC

Antall bad og WC registreres pr boligenhet.  
Rom med dusj blir regnet som bad.

### Etasjekode

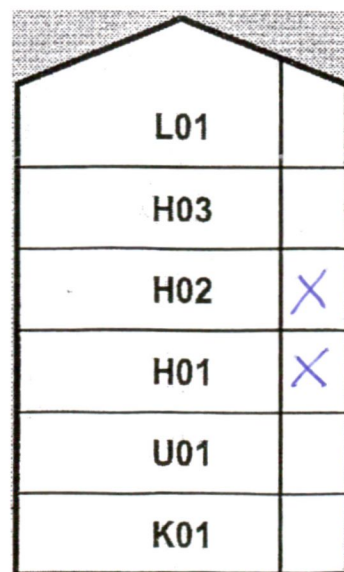
Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert. Fellet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetyperne:

L02 = Andre loftsetasje  
L01 = Første vanlige loftsetasje  
H02 = Andre hovedetasje  
H01 = Første hovedetasje  
U01 = Øverste underetasje  
U02 = Nest øverste underetasje  
K01 = Øverste kjelleretasje  
K02 = Nest øverste kjelleretasje

Fyll ut boligspesifikasjonen nedenfor. Første rekke er et eksempel på en vanlig enebolig hvor boenheten føres på H01. Hadde det vært en leilighet i underetasjen måtte det også føres en U01:

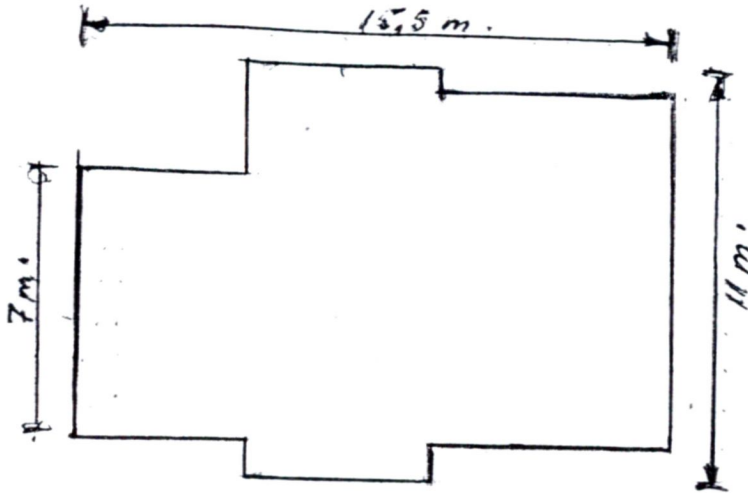
Kryss av utenfor etasjekodene hva som finnes i bygningen:

Oppgang nr.	Bolignr.		Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC
	Etasje-kode	Løpenr.					
01	H01	01	100	5	1	1	2
	H01		94	3	1	1	1
	H02		85	5	1	2	2



### Planskisse (utvendige mål og et innvendig mål)

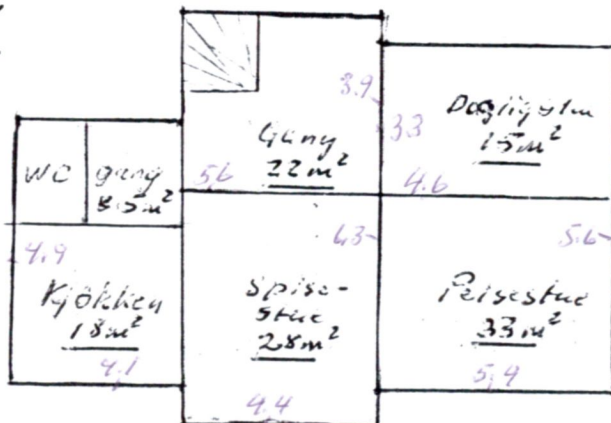
Nedenfor lages en enkel planskisse med påførte utvendige mål, og et innvendig mål. Er det leiligheter og fellesrom i en etasje må det også lages en skisse av disse med innvendige mål.



#### Planskisse

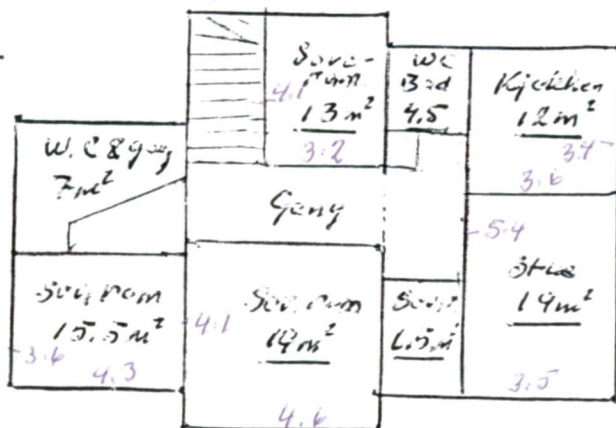
ytve mål som vist.  
Veggtykkelse gj.sn. i 20cm  
Huset har en kryp-kjeller.  
Løftetasje: utilgjengelig

#### H01



Boligflate : 94 m<sup>2</sup>  
Gang (+w.c) : 30 m<sup>2</sup>  
Totalt 124 m<sup>2</sup>

#### H02



Boligflate : 85 m<sup>2</sup>  
Gang (+w.c) : 33 m<sup>2</sup>  
Total : 118 m<sup>2</sup>

Boligflate i H02 : ca. 50 m<sup>2</sup>



**Malvik kommune**  
Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging  
Telefon 73 97 20 00

### **Mangler ferdigattest**

Det finnes ikke ferdigattest for boligen på eiendommen.

#### **Generelt om ferdigattest**

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter søknad utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det gis ikke ferdigattest for ulovlig oppførte bygg.

For spørsmål rundt dette kan dere ta kontakt med byggesaksavdelingen på e-post [postmottak@malvik.kommune.no](mailto:postmottak@malvik.kommune.no) .

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*

SØKNAD om tilkøpling og abonnemen\* til offentlig vann-/avløpsanlegg

MELDING om reparasjon/ending/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

## Søknad om sanitærabonnement

ARKIV

Beskriv meldings tiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Malvik Kommune  
7550 Hommelvik

Malvik Kommune	
Teknisk etat	
Sak/Dok. nr. 02/1406-1	Saksbeh. MF
24 SEPT. 2002	
Ark.kode P G3-11/9	
Ark.kode S L62	
Gradering	

### Søknaden/meldingen gjelder

Abonnement til offentlig vannforsyning

Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

**Grunnarbeid AS**  
Vikelvåret 4. 7054 RANHEIM

15/1-02 Gen 016 dvm

Eiendom/ byggested	Gnr 11	Bnr 9	Festenr.	Seksj.nr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Torpvæien 10, 7563 Malvik				

Grunvor Haavaldsen  
Jørgensv. 9  
1386 Foker,

### Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_ Underskrift *På oppdrag for Malvik Kommune*

### FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING - IKKE SKRIV HER!

#### VEDTAK:

Tilkøpling/abonnement

Melding

Er godkjent på følgende betingelser:

Tilkøpling/abonnement

Melding

Er ikke godkjent av følgende grunner:

*Ok! ifølge litem.*

Sted	Dato	Sted <i>H. vick</i>	Dato <i>23/9-02</i>
Underskrift		Underskrift <i>Sverre Eggan</i>	

**Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:**

Bygningens art (sett X)

- Boligbygg  Forretnings-/kontorbygg  Industrielokaler  
 Skole/forsamlingshus  Annen bygning

Arbeidets art (sett X)

- Nyanlegg  Omlegging/repasasjon  Andre arbeider  
 Vanninstallasjoner utvendig  Avløpsinstallasjoner utvendig  
 Vanninstallasjoner innvendig  Avløpsinstallasjoner innvendig

**Vannforsyning**

Stikkledning	Dim. i mm 32	Materiale PE50	Trykkklasse PN 10
Reduksjonsventil	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Trykkforsterkning	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Sil/filteranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vannmåler	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Annet utstyr	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

**Avløp**

	<input type="checkbox"/> Fellessystem	<input checked="" type="checkbox"/> Dobbeltsystem	
Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm 110	Materiale PVC-U-RØR SN8	Trykkklasse LC-NS-EN
Overvannsledning	Dim. i mm 110	Materiale PVC-U-RØR SN8	Trykkklasse LC-NS-EN
Slamavskiller	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Våtvolum i m <sup>3</sup>	Antall kummer
Annet rens tiltak/-utstyr	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Angi hvilket	

**Arealer m m**

Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m <sup>2</sup>	Leieareal (boligbygg) i m <sup>2</sup>	Avgiftspliktig tilleggsareal i m <sup>2</sup>
Tomteareal	Areal i m <sup>2</sup>	Svømmebasseng	Volum i m <sup>3</sup>
Vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

**Tinglyste erklæringer**

Vedlagt søknaden

- Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m v på andres eiendom  
 Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger  
 Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere  
 Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m m  
 Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett  
 Andre forhold  Angi hvilke

**Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev baksiden av blanketten)**

Andre opplysninger

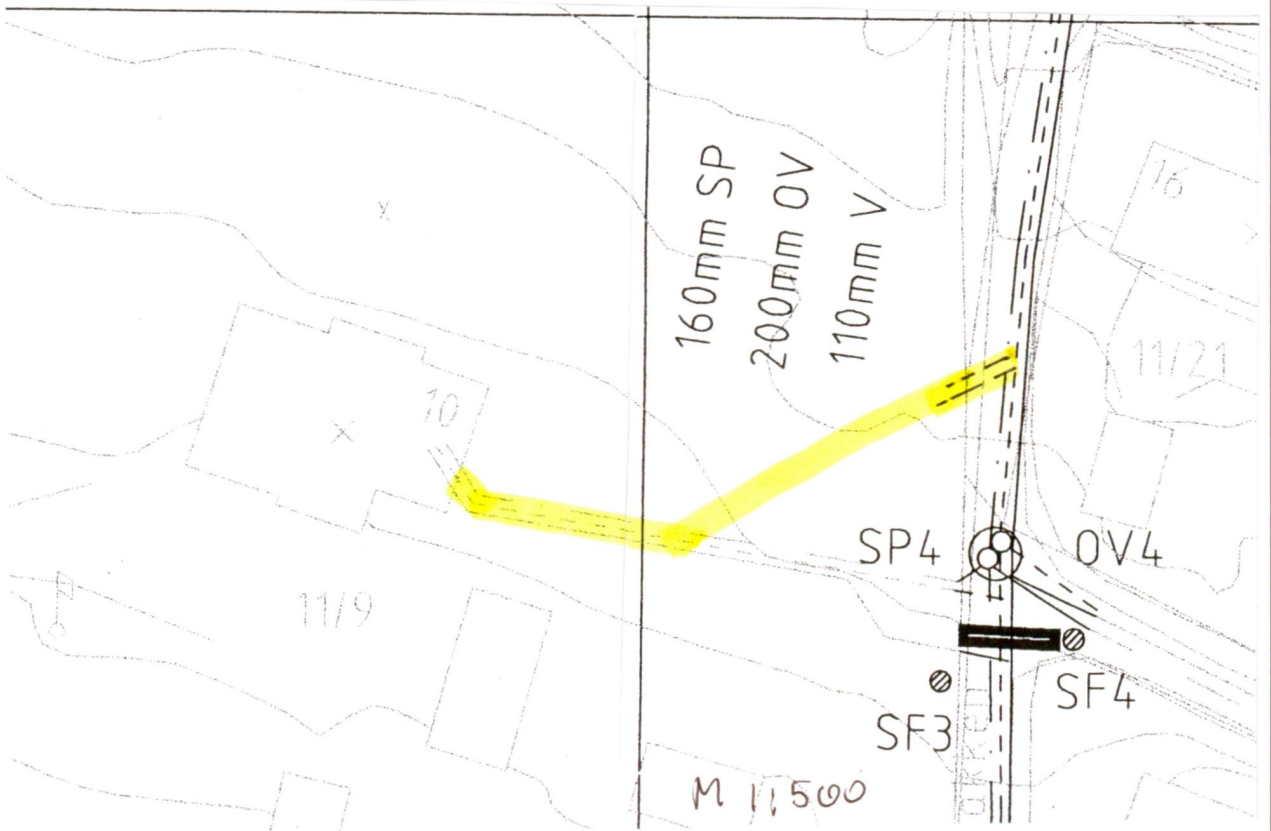
**NB!** Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht plan- og bygningslovens bestemmelser.

**Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler**

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m v skal vises og målsettes nøyaktig.  
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.  
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.



**Grunnarbeid AS**  
Vikelvaret 4, 7054 RANHEIM



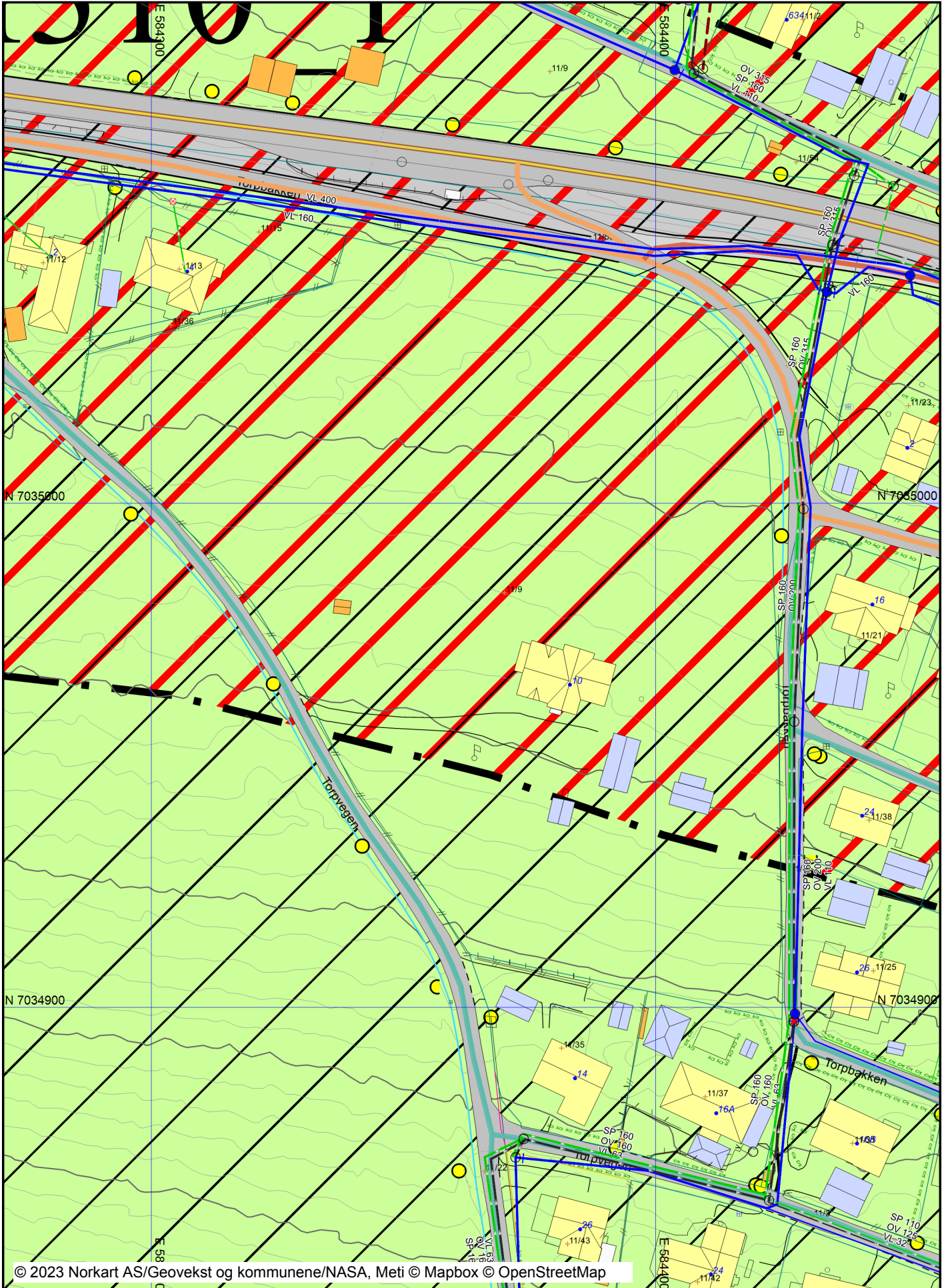


11/9

Dato: 15.06.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



# Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Faresone grense		Vegdekkekant i tunnel
	Faresone - Ras- og skredfare		Vegdekkekant
	Sikringsonegrense		Kjørebane kant
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Autovern
	Angitthensyngrense		Gangfeltavgrønsing
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk		Vegskulderkant
	Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur		Veg
	Båndlegginggrense		<i>Ledningsnett</i>
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Fordelingsskap
	Detaljeringsgrense		Trase
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Mast
	Boligbebyggelse - nåværende		Masteomriss
	Forretninger- fremtidig		Kabelkanal
	Fritids- og turistformål - nåværende		Nettverkstasjon omriss
	Veg - nåværende		Kumlokk
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:		<i>Matrikkel Bygning</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Bygning, Boligbygg
	Naturområde vann - nåværende		Bygning, Fritidsbygg
	Friluftsområde - nåværende		Bygning, Andre bygg
			Bygning, uten Bygningspunkt
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			<i>Kyst</i>
	Planområde		Havflate
	Grense for arealformål		Kystkontur
	Samleveg - nåværende		<i>Innsjøer og vassdrag</i>
	Adkomstveg - nåværende		Elv
	Jernbane - nåværende		Elv/Bekk
<i>Abc</i>	Kommune(del)plan - påskrift		Elvekant, usikker
			Elvekant
			Kanal/Grøft usikker
			Kanal/Grøft
			Veggrøft åpen
			<i>Eiendomsinformasjon</i>
		<i>Abc</i>	Gårds- og bruksnummer
			<i>Annen naturinformasjon</i>
			Hekk
			<i>Bygningsmessige anlegg</i>
			Annet gjerde
			Steingjerde
			Svømmebasseng
			Grunnriss/Hjelpelinje
			Flaggstang
			Trapp
			Frittstående mur
			Lodrett forstøtningsmur
			Skrå forstøtningsmur
			Slipp/Krangang
			Stikkrenne
			Skjerm
			Bru
			<i>Jernbanedata</i>
			Jernbane plattformkant
			Jernbane spormidtpå bru
			Jernbane spormidtpå
			<i>Bygninger</i>
			Bygningsdelelinje
			Taksprang Bunn
			Takriss
			Takoverbygg
			Takoverbygg kant
			Trapp inntil bygg, kant
			Veranda
			Bygningslinje
			Taksprang
			Mønelinje
			<i>Vegkategori</i>
			Gang og sykkelveg
			Europaveg - tunnel
			Europaveg - bru



# Malvik Kommune

Adresse Postboks 140., 7551

Telefon

Utskriftsdato: 15.06.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Malvik Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5031 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 9

**Adresse:** Torpvegen 10, 7563 MALVIK

**Referanse:** supertakst

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Kommentar

Restanser: Ta kontakt med Værnesregionen lønn/regnskap: - Kommfakt.malvik@varnesregionen.no - tlf: 74833790  
Spørsmål angående kommunale avgifter og eiendomsskatt stilles til: Eliassen Renate  
<Renate.Eliassen@malvik.kommune.no>

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



# Malvik Kommune

Adresse Postboks 140., 7551

Telefon

Utskriftsdato: 15.06.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Malvik Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5031 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 9

**Adresse:** Torpvegen 10, 7563 MALVIK

**Referanse:** supertakst

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnet uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 8 958,- (inkl. mva.)	8958
Avløp	Abonnet uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 6 158,- (inkl. mva.)	6158
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing	Skorstein over 3-4 etasjer, kr 438,-	875
Eiendomsskatt		6306

### Kommentar

Restanser: Ta kontakt med Værnesregionen lønn/regnskap: - Kommfakt.malvik@varnesregionen.no - tlf: 74833790  
Spørsmål angående kommunale avgifter og eiendomsskatt stilles til: Eliassen Renate  
<Renate.Eliassen@malvik.kommune.no>

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr	11	Bruksnr:	9	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Torpvegen 10						
Dato:	15.06.2023	Målernummer:					

### FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg?		X
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.04.2021	

#### TrønderEnergi Nett AS

Telefon: 74 12 15 00

Telefaks:

Postadresse:

Postboks 9480 Sluppen

7496 Trondheim

Besøksadresse:

Tempeveien 15

7031 Trondheim

[www.tensio.no](http://www.tensio.no)

[Dle.ts@tensio.no](mailto:Dle.ts@tensio.no)

Org.nr: NO 978 631 029

MVA

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5031	11	9	0	0

Adresse	Eier
Torpvegen 10, 7563 MALVIK	Haavaldsen Tore

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			2		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<input type="checkbox"/>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 5378.75,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 15.06.2023: kr. 0,-

**Kommentar:** Faktura for 1. halvår 2023 forfaller den 20.04.2023

**Dato:** 15.06.2023

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5031	11	9	0	0

Adresse	Eier
Torpvegen 10, 7563 MALVIK	Haavaldsen Tore

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			2		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<input type="checkbox"/>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 5378.75,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 15.06.2023: kr. 0,-

**Kommentar:** Faktura for 1. halvår 2023 forfaller den 20.04.2023

**Dato:** 15.06.2023

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**



**Malvik kommune**

Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging

Telefon 73 97 20 00

**Manglende bygningstegninger**

Vi har dessverre ingen bygningstegninger på denne eiendommen.

På 1950-tallet ble kommunens byggesaksarkiv utsatt for brann og vi mistet mesteparten av arkivmaterialet. Eventuelle bygningstegninger på denne eiendommen gikk nok dessverre tapt i denne brannen.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*

# Torpvegen 10

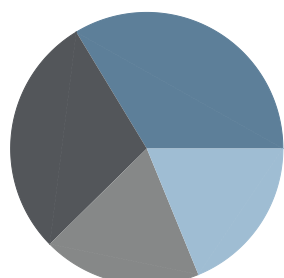
## Offentlig transport

🚶 Torp	2 min 🚶
Linje 70, 116	0.1 km
🚏 Vikhammer	5 min 🚏
Buss, tog	3.8 km
🚏 Vikhammer	5 min 🚏
Linje R70, R71	3.7 km
🚏 Strindheim	14 min 🚏
Totalt 18 ulike linjer	14.9 km
✈ Trondheim Værnes	17 min 🚏

## Skoler

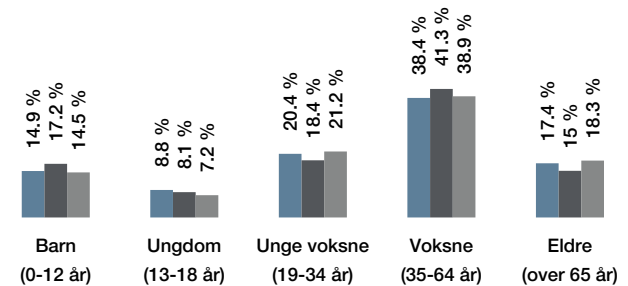
Vikhammer skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
338 elever, 22 klasser	3.3 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
297 elever, 16 klasser	5.2 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	8 min 🚶
57 elever, 4 klasser	4.8 km
Sveberg skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
375 elever, 25 klasser	6.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
266 elever, 20 klasser	3.7 km
Malvik videregående skole	6 min 🚶
400 elever	3.9 km
Lukas videregående skole	16 min 🚶
80 elever, 8 klasser	15.8 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
29% 6-12 år
19% 13-15 år
19% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Torp	362	158
■ Kommune: Malvik	14 425	5 857
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

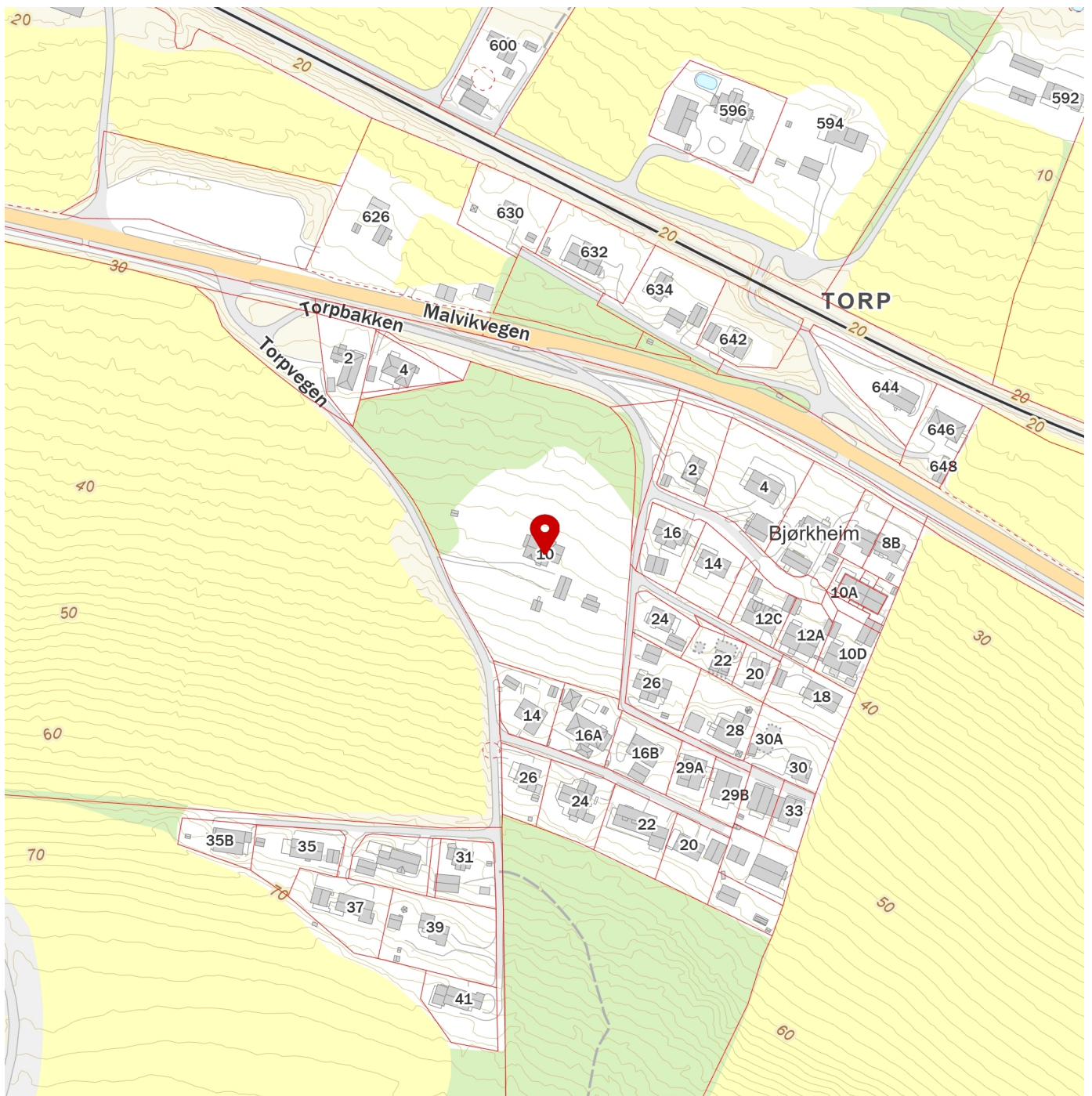
Solstrand barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
67 barn	2.9 km
Vikhammer Vestre barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
27 barn	4 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	4.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vikhammer	5 min 🚶
Coop Extra Vikhammer	6 min 🚶
Post i butikk	3.9 km

## Sport

🏀 Vikhammer skole	4 min 🚶
Ballspill, tennis	3.3 km
🏈 Viksletta stadion	5 min 🚶
Fotball, friidrett	3.5 km
🏊 Lillesand Treningsstudio	4 min 🚶
🏋 Fitnesspoint Malvik	5 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Planer om å kjøpe bolig?

Da er tiden inne for en prat om bank og boliglån!

I samarbeid med Meglerhuset Nylander, kan Selbu Sparebank tilby en ryddig prosess, helt fra din første tanke om boligkjøp til du står der med nøkkelen i hånda.

**Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!**



Lena Lenvik

☎ 45 49 29 59



Martin Jøssund

☎ 48 14 78 99



Line M. Korstad

☎ 92 02 13 42



Kenneth Haugen

☎ 99 32 44 01



Silje N. Kvål

☎ 99 26 47 90



Pål A. Brøndbo

☎ 90 16 17 35

*eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!*

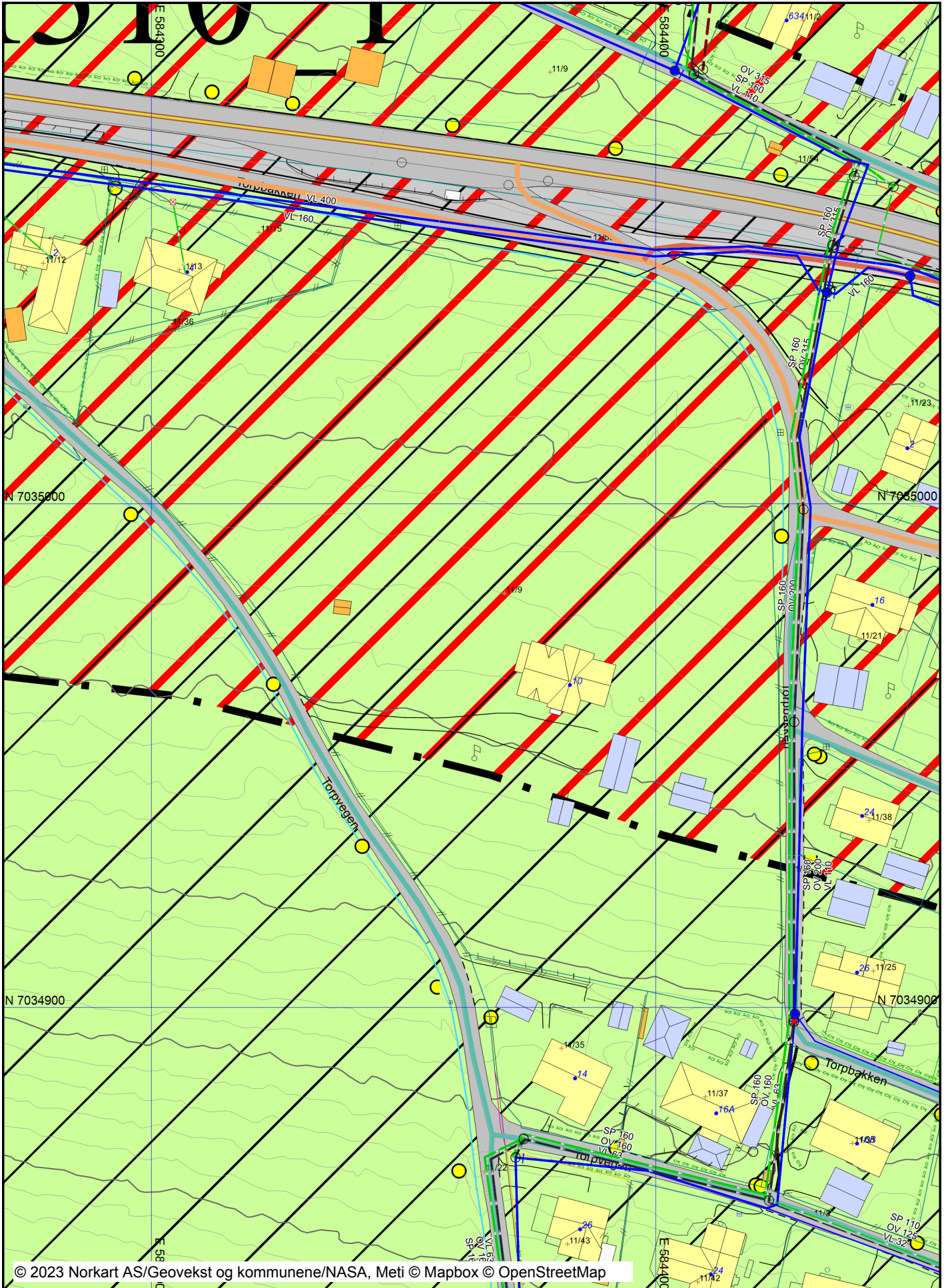


11/9

Dato: 15.06.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



# Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Faresone grense		Vegdekkekant i tunnel
	Faresone - Ras- og skredfare		Vegdekkekant
	Sikringsonegrense		Kjørebane kant
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Autovern
	Angitthensyngrense		Gangfeltavgrensing
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk		Vegskuldekant
	Angitthensynsone - Hensyn grønnskstruktur		Veg
	Båndlegginggrense		<i>Ledningsnett</i>
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Fordelingsskap
	Detaljeringsgrense		Trase
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Mast
	Boligbebyggelse - nåværende		Masteomriss
	Forretninger- fremtidig		Kabelkanal
	Fritids- og turistformål - nåværende		Nettverkstasjonomriss
	Veg - nåværende		Kumlokk
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:		<i>Matrikkel Bygning</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Bygning, Boligbygg
	Naturområde vann - nåværende		Bygning, Fritidsbygg
	Friluftsområde - nåværende		Bygning, Andre bygg
			Bygning, uten Bygningspunkt
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			<i>Kyst</i>
	Planområde		Havflate
	Grense for arealformål		Kystkontur
	Samleveg - nåværende		<i>Innsjøer og vassdrag</i>
	Adkomstveg - nåværende		Elv
	Jernbane - nåværende		Elv/Bekk
<i>Abc</i>	Kommune(del)plan - påskrift		Elvekant, usikker
			Elvekant
			Kanal/Grøft usikker
			Kanal/Grøft
			Veggrøft åpen
			<i>Eiendomsinformasjon</i>
		<i>Abc</i>	Gårds- og bruksnummer
			<i>Annen naturinformasjon</i>
			Hekk
			<i>Bygningsmessige anlegg</i>
			Annet gjerde
			Steingjerde
			Svømmebasseng
			Grunnriss/Hjelpelinje
			Flaggstang
			Trapp
			Frittstående mur
			Lodrett forstøtningsmur
			Skrå forstøtningsmur
			Slipp/Krangang
			Stikkrenne
			Skjerm
			Bru
			<i>Jernbanedata</i>
			Jernbane plattformkant
			Jernbane spormidtpå bru
			Jernbane spormidtpå
			<i>Bygninger</i>
			Bygningsdelelinje
			Taksprang Bunn
			Takriss
			Takoverbygg
			Takoverbygg kant
			Trapp inntil bygg, kant
			Veranda
			Bygningslinje
			Taksprang
			Mønelinje
			<i>Vegkategori</i>
			Gang og sykkelveg
			Europaveg - tunnel
			Europaveg - bru

# Torpvegen 10 7563 MALVIK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1898

Areal (BRA): 268 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

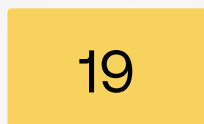
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/6592>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Boligen ligger i skrånet terreng og vil derfor være utsatt for tilsig av overflatevann. Det er ikke etablert noen form for utvendig fuktsikring og det ble i «potetkjeller» påvist fritt vann. Ved fuktsøk i kryrom under boligen ble det også påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.

Det må påregnes tiltak på utvendig fuktsikring av bygget.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Boligen er oppført på ringmur og det er derfor kryprom under store deler av bygget. På generelt grunnlag vurderes slike konstruksjoner å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Ved en kontroll av kryprom ble det påvist manglende fuktsperre mot grunnen og det ble ved enkle fuktsøk påvist fuktavvik over grensen for at skader skal kunne oppstå. Utover påregnelige skjevheter i bjelkelaget ble det ikke påvist vesentlige skader, men det gjøres oppmerksom på at kun deler av kryprom ble kontrollert på en tilfredsstillende måte. Med tanke på påviste fuktavvik kan det ikke utelukkes skader på bjelkelag/bærende konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av kryprom og det kan med fordel etableres fuktsperre mot grunnen for å hindre fuktopptrekk. Tiltak bør ses i sammenheng med utvendig fuktsikring av bygget.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Boligen er oppført i tømmer.

Det ble påvist betydelige råteskader på et utvendig hjørne og stedvis fuktmerker på innvendige hjørner. Selger opplyser at det er foretatt tiltak med tanke på bæring i det området det ble påvist råteskader, men det er ukjent hva som er utført og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på hva dette. Utover dette vurderes utvendige fasader å fremstå med normal slitasjegrad iht. alder.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå hva som er foretatt av utbedringer på påviste skader. Uavhengig av hva som er utført må det påregnes en utbedring av påviste råteskader.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Ved en enkel nivellering av innvendige gulv ble det påvist betydelige skjevheter.

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette faller utenfor rapportens mandat og er derfor ikke utført.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det ble påvist betydelig riss- og sprekkdannelse på innvendige overflater på piper. Årsak og omfang av dette er ukjent.

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feivevesen. Tiltak fattes deretter.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Våtrom: Baderom 2.etg

### Oppsummering

Baderommet er av slik tilstand at det anbefales tiltak før videre bruk. Det anbefales da ytterligere undersøkelser på tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Våtrom: Baderom 2.etg

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist betydelige riss- og sprekkdannelse i fliser og flisefuger. Videre bemerkes det noe knirk i gulv.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at lekkasjevann vil føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse.

Påviste skader på flislagte overflater er av et slikt omfang at det vurderes å være overhengende fare for at det også er oppstått skader på eventuelt underliggende tettesjikt.

Det anbefales en oppgradering av rommet.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Boligen er oppført på en gråsteinsmur.

Utover påregnelige skjevheter ble det ikke påvist vesentlige skader på byggets ringmur.

---

## Balkong, terrasse, platting:

### Balkong 2.etg

#### Oppsummering

Det er etablert en balkong med adkomst fra soverom i 2.etg. Denne er oppført som en trekonstruksjon med bærende skråstøtter mot yttervegg. Balkongen er tekket med sink med overliggende terrassedekke.

Sinkteking er av eldre ukjent dato og det bærer preg av slitasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant mot vegg/balkongdør, slik at det er fare for fuktinntrekk. Videre bemerkes det at høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

## Balkong, terrasse, platting:

### Terrasse 1.etg

#### Oppsummering

Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue i 1.etg og via trapp fra utvendig terreng. Denne er oppført som en trekonstruksjon.

Utover påregnelige skjevheter og normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

Boligens vinduer og dører fremstår med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags koblet glass. Flere vinduer med 2-lags glass fremstår med datostempling fra 1975. Utover dette er vinduer og dører av eldre ukjent dato.

Vinduer og dører vurderes å fremstå med normal slitasjegrad iht. alder. Utvendige overflater bærer preg av værslitasje med stedvis noe fuktinntrekk og innvendige overflater fremstår med noe kondensskader. Som følge av alder har vinduer og dører redusert tettefunksjon.

Det ble påvist et vindu med knust glass(TG 3).

Som følge av alder og slitasje er det påregnelig med flere utskiftninger i tiden som kommer.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Ved kontroll av tilgjengelige kaldloft ble det påvist soppdannelser på overflater. Årsak til dette vurderes å være at det ikke er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varm og kalde konstruksjoner. Varmt luft trekker derfor ut mot kalde overflater og det oppstår kondensering.

Konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.

Påviste skader/avvik anbefales utbedret.

---

## Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Med tanke på påviste skjevheter i bygget er det påregnelig med skjevheter også på takkonstruksjonen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det ikke påviste vesentlige skader eller avvik på boligens kjøkken.

---

## Trapp

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Deler av anlegget er oppgradert på ukjent tidspunkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Deler av anlegget er oppgradert på ukjent tidspunkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Store deler av boligens elektriske anlegget er av eldre ukjent dato. Det er ikke fremlagt noen historikk eller dokumentasjon på anlegget.

På grunn av alder, påviste avvik og manglende historikk/dokumentasjon anbefales det en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak fattes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt. Det bemerkes at det vurderes å ikke være etablert tilfredsstillende lekkasjesikring, slik at det ved en eventuell lekkasje er fare for skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales tiltak med tanke på lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen form for ventilering av boligen.

Det anbefales å etablere ventilering av boligen.

---

## Våtrom: Baderom 2.etg

### Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets sanitærutstyr.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventileringen av rommet vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Ved en oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

---

## Våtrom: Baderom 1.etg

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist en del bom i fliser.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at lekkasjevann vil føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse.

Det ble påvist flere usikre overganger ved rørgjennomføringer. Rommets sluk er i all hovedsak skjult under en gulvflis og det er derfor begrenset effekt og mulighet til rengjøring av sluk.

Det anbefales en oppgradering av baderommet i tiden som kommer.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets sanitærutstyr.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventileringen av rommet vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Ved en oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Taktekking

### Oppsummering

Det var ikke etablert tilfredsstillende adkomst til utvendige takflater slik at kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Taktekking og beslag opplyses å være oppgradert/skiftet i ca. 2018.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at pappshingel stedvis hadde noe dårlig vedheft mot underlaget.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Det anbefales en ytterligere undersøkelse av utvendig taktekking og beslagsløsninger.

---

## Våtrom: Baderom 2.etg

### Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking da våtsonen/dusjsonen grenser mot yttervegger.

---

### Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner/dusjsonen vurderes å være av tømmer og yttervegger. Det opplyses at rommet ikke har vært i bruk som baderom på lang tid og overflater er derfor ikke tilført fukt. Det er åpne rørføringer i rommet.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest for boligen på eiendommen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Noe av utstyret er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.6.2023

Rapportdato  
30.6.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Tore Haavaldsen dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Lars Haavaldsen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve      Telefon: 48257022  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 30.6.2023  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal      Epost: alexander.storsve@tft.no



### Informasjon om boligen

Adresse: Torpvegen 10, 7563 Malvik  
Kommunenr: 5031      Gårdsnr: 11      Bruksnr: 9      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1898  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på ringmur av gråstein og etasjeskiller av tre. Over dette er boligen oppført som en tømmerkasse. Vinduer fremstår med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags koblet glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med asfaltshingel.

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	132	132	0	Entre/hall, entre, badерom, kjøkken, stue, stue og arbeidsrom.	Ingen.
2. etasje	136	128	8	3 ganger, 5 soverom og 2 badерom.	Bod.
<b>Totalt</b>	<b>268</b>	<b>260</b>	<b>8</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Boligen ligger i skrånet terreng og vil derfor være utsatt for tilsig av overflatevann. Det er ikke etablert noen form for utvendig fuktsikring og det ble i «potetkjeller» påvist fritt vann. Ved fuktsøk i kryrom under boligen ble det også påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.</p> <p>Det må påregnes tiltak på utvendig fuktsikring av bygget.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

Boligen er oppført på en gråsteinsmur.

Utover påregnelige skjevheter ble det ikke påvist vesentlige skader på byggets ringmur.

## 6.3 Kryp kjeller

TG-3

#### Beskrivelse

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?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

#### Oppsummering av krypkjeller

Boligen er oppført på ringmur og det er derfor kryprom under store deler av bygget. På generelt grunnlag vurderes slike konstruksjoner å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Ved en kontroll av kryprom ble det påvist manglende fuktsperre mot grunnen og det ble ved enkle fuktsøk påvist fuktavvik over grensen for at skader skal kunne oppstå. Utover påregnelige skjevheter i bjelkelaget ble det ikke påvist vesentlige skader, men det gjøres oppmerksom på at kun deler av kryprom ble kontrollert på en tilfredsstillende måte. Med tanke på påviste fuktavvik kan det ikke utelukkes skader på bjelkelag/bærende konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av kryprom og det kan med fordel etableres fuktsperre mot grunnen for å hindre fuktinntrekk. Tiltak bør ses i sammenheng med utvendig fuktsikring av bygget.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etg

TG-2

Type

Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er etablert en balkong med adkomst fra soverom i 2.etg. Denne er oppført som en trekonstruksjon med bærende skråstøtter mot yttervegg. Balkongen er teknet med sink med overliggende terrassedekke.

Sinkteking er av eldre ukjent dato og det bærer preg av slitasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant mot vegg/balkongdør, slik at det er fare for fuktinntrekk. Videre bemerkes det at høyde på rekkverk ikke tilfredsstillende forskriftskrav.

Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etg

TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue i 1.etg og via trapp fra utvendig terreng. Denne er oppført som en trekonstruksjon.

Utover påregnelige skjevheter og normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

## 6.6 Vinduer og dører

TG-2

#### Beskrivelse

Boligens vinduer og dører fremstår med 1-lags glass, 2-lags glass og 2- lags koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

#### Oppsummering av vinduer og dører

Boligens vinduer og dører fremstår med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags koblet glass. Flere vinduer med 2-lags glass fremstår med datostempling fra 1975. Utover dette er vinduer og dører av eldre ukjent dato.

Vinduer og dører vurderes å fremstå med normal slitasjegrad iht. alder. Utvendige overflater bærer preg av værslitasje med stedvis noe fuktinntrekk og innvendige overflater fremstår med noe kondensskader. Som følge av alder har vinduer og dører redusert tettefunksjon.

Det ble påvist et vindu med knust glass(TG 3).

Som følge av alder og slitasje er det påregnelig med flere utskiftninger i tiden som kommer.

## 6.7 Yttervegger

TG-3

Type fasade Tømmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

#### Oppsummering av yttervegger

Boligen er oppført i tømmer.

Det ble påvist betydelige råteskader på et utvendig hjørne og stedvis fuktmerker på innvendige hjørner. Selger opplyser at det er foretatt tiltak med tanke på bæring i det området det ble påvist råteskader, men det er ukjent hva som er utført og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på hva dette. Utover dette vurderes utvendige fasader å fremstå med normal slitasjegrاد iht. alder.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå hva som er foretatt av utbedringer på påviste skader. Uavhengig av hva som er utført må det påregnes en utbedring av påviste råteskader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Ved kontroll av tilgjengelige kaldtloft ble det påvist soppdannelser på overflater. Årsak til dette vurderes å være at det ikke er etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varm og kalde konstruksjoner. Varmt luft trekker derfor ut mot kalde overflater og det oppstår kondensering.

Konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende lufttet.

Påviste skader/avvik anbefales utbedret.

## 6.9 Renner og nedløp

TG-1

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

### Oppsummering av renner og nedløp

Renner og nedløp opplyses å være skiftet samtidig som det ble foretatt en oppgradering av utvendig taktekking i ca. 2018.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå".

## 6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Med tanke på påviste skjevheter i bygget er det påregnelig med skjevheter også på takkonstruksjonen.

## 6.11 Taktekking

TG-IU

Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses at utvendig taktekking og beslag ble oppgradert/skiftet i ca. 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Nei

#### Oppsummering av takteking

Det var ikke etablert tilfredsstillende adkomst til utvendige takflater slik at kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Takteking og beslag opplyses å være oppgradert/skiftet i ca. 2018.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at pappshingel stedvis hadde noe dårlig vedheft mot underlaget.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Det anbefales en ytterligere undersøkelse av utvendig takteking og beslagsløsninger.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Ved en enkel nivellering av innvendige gulv ble det påvist betydelige skjevheter.

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette faller utenfor rapportens mandat og er derfor ikke utført.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad
---------------------	--------------------------

## 6.13 Ildsted/Skorstein

TG-3

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn, Peis
--------------	--------------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

Det ble påvist betydelig riss- og sprekkdannelser på innvendige overflater på piper. Årsak og omfang av dette er ukjent.

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Tiltak fattes deretter.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.14 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-2

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det ikke påviste vesentlige skader eller avvik på boligens kjøkken.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen er ført ut via yttervegg og vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det foreligger ingen bygningstegninger på denne eiendommen. På 1950-tallet ble kommunens byggesaksarkiv utsatt for brann og eventuelle bygningstegninger på denne eiendommen gikk tapt.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det finnes ikke ferdigattest for boligen på eiendommen.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Noe av utstyret er eldre enn 10 år.

## 6.16 Trapp

TG-2

### Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av trapp

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

## 6.17 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Tidspunkt, omfang og utførelse er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

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

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Deler av anlegget er oppgradert på ukjent tidspunkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

## 6.18 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Tidspunkt, omfang og utførelse er 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?

Ja

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

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Deler av anlegget er oppgradert på ukjent tidspunkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

## 6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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	
<p>Store deler av boligens elektriske anlegget er av eldre ukjent dato. Det er ikke fremlagt noen historikk eller dokumentasjon på anlegget.</p> <p>På grunn av alder, påviste avvik og manglende historikk/dokumentasjon anbefales det en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak fattes deretter.</p>	

## 6.20 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	2022.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
<p>Varmepumpe ble installert i 2010 og det er sist utført service i 2022.</p> <p>Varmepumpe opplyses å fungere som tiltenkt.</p>	

## Plassering bereder

Varmtvannsbereder er plassert i skap i gangareal i 2.etg.

## Fundament

Varmtvannsbereder er plassert på hylle oppbygd av tre i skap.

## Årstall

2008

## Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

## Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt. Det bemerkes at det vurderes å ikke være etablert tilfredsstillende lekkasjesikring, slik at det ved en eventuell lekkasje er fare for skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales tiltak med tanke på lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

## Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert noen form for ventilering av boligen.

Det anbefales å etablere ventilering av boligen.

## 6.23 Våtrom: Baderom 2.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Konklusjon av våtrom

TG-3

Baderommet er av slik tilstand at det anbefales tiltak før videre bruk. Det anbefales da ytterligere undersøkelser på tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.24 Våtrom: Baderom 2.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flis på gulv og panel/tømmer på vegger, samt flis på vegger i våtsonen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på baderommet er ukjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ja

#### Oppsummering av overflater

TG-3

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist betydelige riss- og sprekkdannelser i fliser og flisefuger. Videre bemerkes det noe knirk i gulv.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at lekkasjevann vil føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

#### Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

### 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?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse.

Påviste skader på flislagte overflater er av et slikt omfang at det vurderes å være overhengende fare for at det også er oppstått skader på eventuelt underliggende tettesjikt.

Det anbefales en oppgradering av rommet.

#### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets sanitærutstyr.

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventileringen av rommet vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Ved en oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

#### 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-IU

Det ble ikke foretatt hulltaking da våtsonen/dusjsonen grenser mot yttervegger.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

## 6.25 Våtrom: Baderom 1.etg

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på baderommet er ukjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av overflater	TG-2
----------------------------	------

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist en del bom i fliser.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at lekkasjevann vil føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
---	------

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse.

Det ble påvist flere usikre overganger ved rørgjennomføringer. Rommets sluk er i all hovedsak skjult under en gulvflis og det er derfor begrenset effekt og mulighet til rengjøring av sluk.

Det anbefales en oppgradering av baderommet i tiden som kommer.

### Sanitærutstyr

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

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-------------------------------	------

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets sanitærutstyr.

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-----------------------------	------

Ventileringen av rommet vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Ved en oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

### 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-IU
----------------------	-------

Det ble ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner/dusjsonen vurderes å være av tømmer og yttervegger. Det opplyses at rommet ikke har vært i bruk som baderom på lang tid og overflater er derfor ikke tilført fukt. Det er åpne rørføringer i rommet.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

## 6.26 Øvrig: Frittstående tilleggsbygninger

Beskrivelse
-------------

Eventuelle frittstående tilleggsbygninger er ikke vurdert.

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.30 Toalettrom

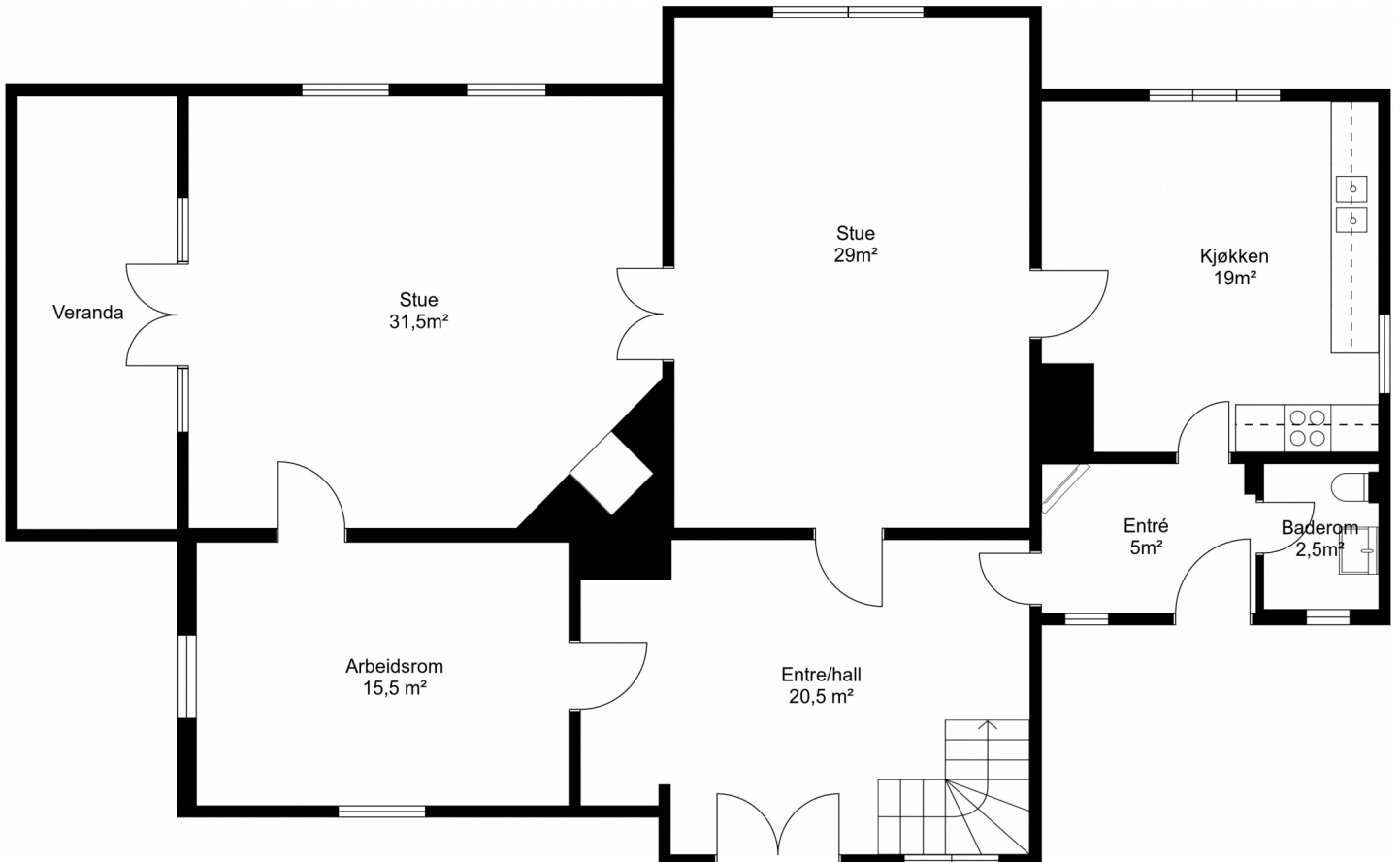
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Torpvegen 10

## 1. Etasje



# Torpvegen 10

## 2. Etasje

