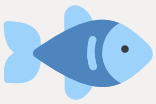
Viksjøvegen 82

Avstand til sjø

368 m



Offentlig transport

Trondheim Værnes		13 min
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70		9 min 5.3 km
Skatval stasjon Linje R70		12 min 8.9 km
Ole Vig vgs. Sutterøy Linje 90		7 min 4.8 km
Tangen nord Linje 70, 90, 311		8 min 5.2 km

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	9 min
Trondheim	40 min

Ladepunkt for el-bil

Onyx Sjøsiden AS	9 min
Kople Best Western Trondheim Ai...	9 min

Havner i området

- Stjørdal Gjestehavn
  Drivstoff



Aktiviteter

Bowlinghallen	10 min
Stjørdal Golfklubb	11 min
Eikra Gård	21 min
Hegra Festning	27 min
Austkil Gjestegård	27 min

Sport

Kvislabakken skole Aktivitetshall	5 min 3.5 km
Tangmoen stadion Fotball	5 min 3.6 km
Impulse Treningssenter Stjørdal	9 min
Hit Padel Stjørdal	8 min

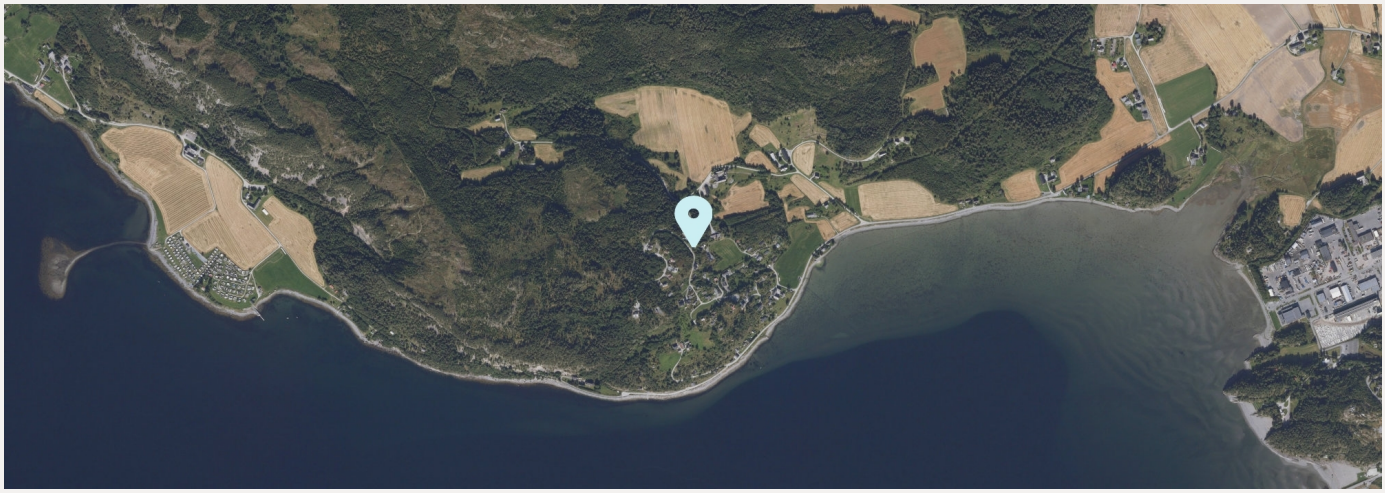
Dagligvare

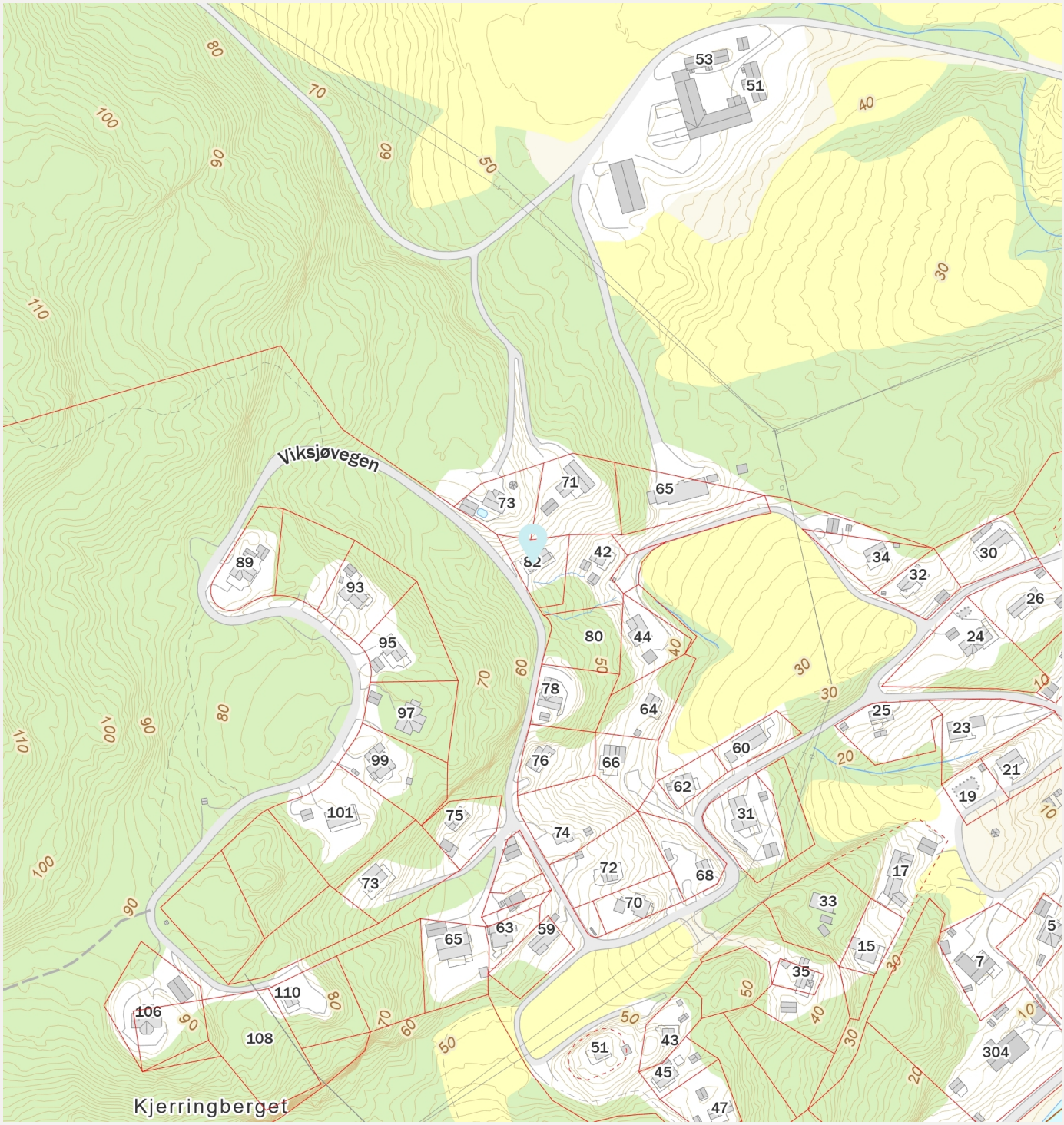
Kiwi Holmen PostNord	6 min 4 km
Coop Prix Stjørdal PostNord	10 min 5.7 km

Varer/Tjenester

Sjøsiden	9 min
Boots apotek Torgkvartalet	11 min
Stjørdal Vinmonopol	11 min

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





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

Viksjøvegen 82
7512 STJØRDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1979
BRA: 52 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	1	0

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS
nils.kringen@takst-forum.no
91337318

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34045

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte skjevheter i betongpilarer under fritidsboligen. Større skjevhet i fundament under overbygget inngangsparti.
Det er utført enkelte understøttinger med betonstein under bærende dragere etter byggeår, dette for sannsynlig for å begrense rystelser i gulvet (gulvbjelkelaget er underdimensjonert i forhold til antall bærende punkt og avstand mellom disse)

Anbefalte tiltak

Oppretting av fundament under overbygget inngangsparti vil være påregnelig.
Etablere/utbedre ekstra understøttelse under bygget anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i rekkverk og noe ujevbheter i terrassegulv.
Det registreres råte i rekkverksstolpe ved parkering.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Det vil være behov for utbedringer av rekkverk samt generelt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og terrassedør fra 2011 er i god stand.
Vinduer fra byggeår er normalt slitte i henhold til alder.
Ytterdør i tre utførelse er aldersslitt.

Anbefalte tiltak

Kommende skifte av eldste vinduer og ytterdør vil være påregnelig grunnet alder og normal levetid.
Normal levetid på 2-lags glass er 25 - 30 år.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres solsprekker og stedvis noe vridning i kledningen.
Det registreres slitt overflate med behov for overflatebehandling.
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Utskiftning av enkelte bord kan være påregnelig.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er ca 25 år, normal levetid er 50 år. Ca halvparten av normal levetid har passert, derfor settes TG: 2.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på ganggulv ut mot ytterdør på 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.
Skjevheter og rystelser har sammenheng med underdimensjonert etasjeskiller i forhold til antall pilarer.

Anbefalte tiltak

Mere understøttelse mellom grunnen og etasjeskiller anbefales for bedre avstiving.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er utført tapping av vann fra flere tappesteder samtidig uten å registrere problemer. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist stakeluke i fritidsboligen.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har passert over halvparten av normal levetid (normal levetid er 50 år)
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Mulig det blir behov for etablering av lufting av kloakk da dette ikke er registrert etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Rørstrekk i under etasjeskiller er uisolerte og er utsatt for frost.

Stoppekran er plassert under etasjeskiller.
Stoppekran fungerte som tiltenkt.
Eldste vannrør er fra byggeåret, og har passert over halvparten av normal levetid noe som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid er 50 år.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres under etasjeskiller for å unngå frost og kondens.
Eiere opplyser at fritidsboligen kun er brukt om sommeren, vannet har vært avstengt og anlegget tømt vinters tid.
Stikkledning for vann ligger grunt og er utsatt for frost.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Bereder er med utvendig rust.

Anbefalte tiltak

Kommende skifte av bereder på bakgrunn av alder og registrert rust er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
20.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sivert Rømo**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Rømo Astrid Gunvor**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nils Kringen**
Telefon: **91337318**
Firma: **Takst Forum Trøndelag AS**
Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Viksjøvegen 82, 7512 Stjørdal**

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	80	Bruksnr:	75	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1979**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, og er utvendig kledd med stående/liggende panel. Taket er et saltak tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	45
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**45**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	55	52	3
Totalt m²	**55**	**52**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Gang, 2 soverom, dusjrom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament



Skjevheter i fundament under overbygget inngangsparti.



Enkelte skjevheter i pilarer under fritidsboligen.

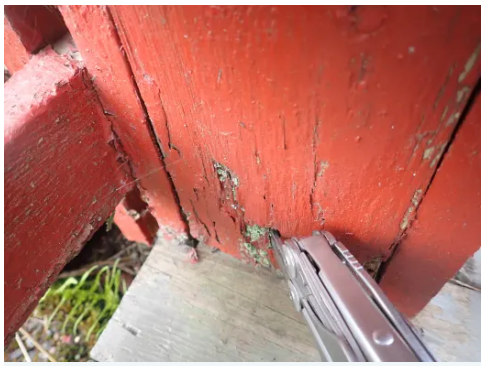
Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Søyler og fundament av betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Sannsynlig byggegrunn av berg.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

Enkelte skjevheter i betongpilarer under fritidsboligen. Større skjevhet i fundament under overbygget inngangsparti.
Det er utført enkelte understøttinger med betonstein under bærende dragere etter byggeår, dette for sannsynlig for å begrense rystelser i gulvet (gulvbjelkelaget er underdimensjonert i forhold til antall bærende punkt og avstand mellom disse)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av fundament under overbygget inngangsparti vil være påregnelig.
Etablere/utbedre ekstra understøttelse under bygget anbefales.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Råte i rekkverk.

Type	Terrasse
Terrasse utført med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at terrasse er etablert før deres eietid, sannsynlig fra begynnelsen av 2000 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres skjevheter i rekkverk og noe ujevbheter i terrassegulv.
Det registreres råte i rekkverksstolpe ved parkering.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være behov for utbedringer av rekkverk samt generelt vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i tre utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er skiftet vindu på stue ut mot terrasse, terrassedør, og vinduer på soverom i 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

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

Vinduer og terrassedør fra 2011 er i god stand.
Vinduer fra byggeår er normalt slitte i henhold til alder.
Ytterdør i tre utførelse er aldersslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kommende skifte av eldste vinduer og ytterdør vil være påregnelig grunnet alder og normal levetid.
Normal levetid på 2-lags glass er 25 - 30 år.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning

Stående kledning brutt med liggende i gavler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om utført overflatebehandling for ca 10 år siden.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres solsprekker og stedvis noe vridning i kledningen.
Det registreres slitt overflate med behov for overflatebehandling.
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Utskiftning av enkelte bord kan være påregnelig.

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner og nedløp er i metall utførelse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eiere opplyser at renner er skiftet rundt 2020/2021.
Nedløp og rennekroker er fra byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Takkonstruksjonen er med saltaks form som holdes opp av synlige w-takstoler.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

6.8 Taktekking

Type tekking	Metallplater

Taktekking av profilerte metallplater type takpanner.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eiere opplyser at taktekking er fra ca 1999-2000.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taktekking er ca 25 år, normal levetid er 50 år. Ca halvparten av normal levetid har passert, derfor settes TG: 2.

6.9 Utstyr på tak



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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
Stige for feier er montert.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på ganggulv ut mot ytterdør på 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.
Skjevheter og rystelser har sammenheng med underdimensjonert etasjeskiller i forhold til antall pilarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mere understøttelse mellom grunnen og etasjeskiller anbefales for bedre avstiving.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.11 Ildsted/Skorstein



Peis og vedovn på stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Siste tilsyn opplyses utført pr. 08.09.2022, uten anmerkninger.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredningen er tre utførelse med normal slitasje i henhold til alder.
Eiere opplyser at det er skiftet blandebatteri i 2023.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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 er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført noe arbeider i forbindelse med skifte av toalett, og avløpsrør fra vaskekumme på kjøkken i 2022.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er utført tapping av vann fra flere tappesteder samtidig uten å registrere problemer. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist stakeluke i fritidsboligen.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har passert over halvparten av normal levetid (normal levetid er 50 år)
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Mulig det blir behov for etablering av lufting av kloakk da dette ikke er registrert etablert.

6.15 Vannledninger



Uisolerte vannrør under gulv.



Stoppekran og vannmåler under gulv.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kobberrør til blandebatteri på kjøkken og blandebatteri på dusjrom er fra skifte av blandebatterier.	
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 **TG-2**

Rørstrekk i under etasjeskiller er uisolerte og er utsatt for frost.

Stoppekran er plassert under etasjeskiller.
Stoppekran fungerte som tiltenkt.
Eldste vannrør er fra byggeåret, og har passert over halvparten av normal levetid noe som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid er 50 år.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres under etasjeskiller for å unngå frost og kondens.
Eiere opplyser at fritidsboligen kun er brukt om sommeren, vannet har vært avstengt og anlegget tømt vinters tid.
Stikkledning for vann ligger grunt og er utsatt for frost.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang ved ytterdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Dusjrom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Rust i bereder.

Årstall

2003

Størrelse

50 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Bereder er med utvendig rust.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kommende skifte av bereder på bakgrunn av alder og registrert rust er påregnelig.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.19 Øvrig: Dusjrom.

Beskrivelse

Dusjrom har tregulv, panel på vegger og panel i tak. Det er etablert dusjkabinett, toalett, servant i benk og bereder.
Avløp fra dusjkabinett er via rørgjennomføring gjennom gulv.
Rommet har ikke sluk og ikke vanntette sjikt på gulv/vegger, og kan derfor ikke defineres som et bad.

Ved visuell kontroll registreres sprekk i fliser på servantbenk.
Ved fuktsøk med fuktmåler ble det ikke registrert tegn til fuktproblemer.
Rommet vurderes å oppfylle sin enkle tiltenkte funksjon.

6.20 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

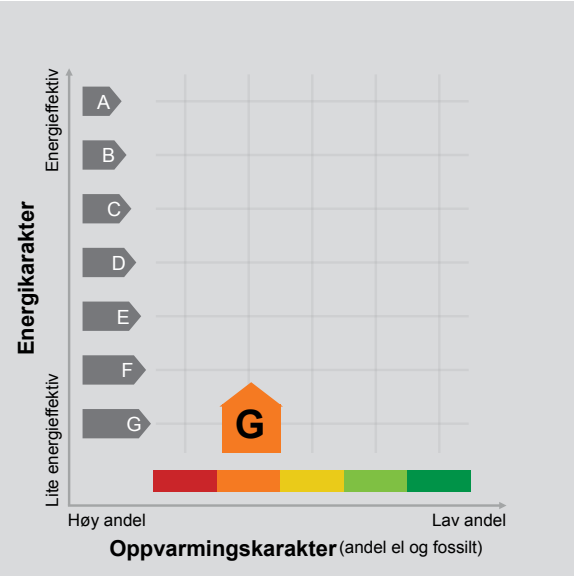
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Viksjøvegen 82
Postnummer	7512
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185301370
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156100
Dato	17.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
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)

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

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 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 dørblad 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nylander & Partners, avd. Stjørdal — Oppdragsnr.: 83250115

Adresse: Viksjøvegen 82

Postnr.: 7512 Sted: Stjørdal

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? 08.07.2009 Hvor lenge har du bodd i boligen? 16 År 1 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Sivert Etternavn: Rømo

Selger 2 Fornavn: Astrid Elinor Etternavn: Rømo

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Nytt klosett og kraner

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2022

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: Rørleggertjenester A/S V. Rolfsvåg

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:

Initialer selger: SR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 ellerlignende?**

☒ 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 skjeggkre 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 taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye takrenner

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Leiv Kvål

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, tømrerarbeid 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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/øktfellesgjeld?**

☐ 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 skjeggkre 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: SP

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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)

Forsikringsselskapet 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 elendommen 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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 1-8-2025		Sted Stjørdal

Signatur selger 1: Sivert Rømo

SR

Signatur selger 2:

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, medkontrahenter, 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 c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se 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. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

SR

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 boenheter 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 overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

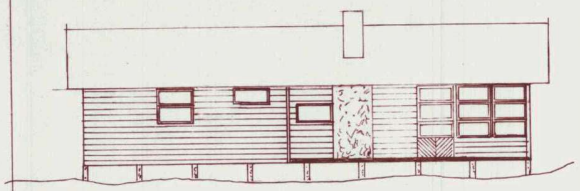
5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

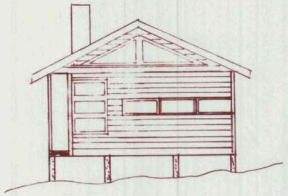
5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen 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





Byggebeskrivelse.

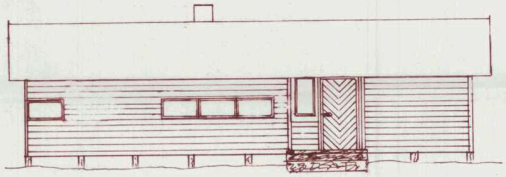
Hytta settes opp i 4" bindingsverk med pillarer som fundament.

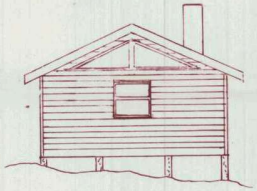
ISOLASJON:
Gulv 15 cm "Glava".
Tak 15 cm "Glava".
Vegger 10 cm "Glava".

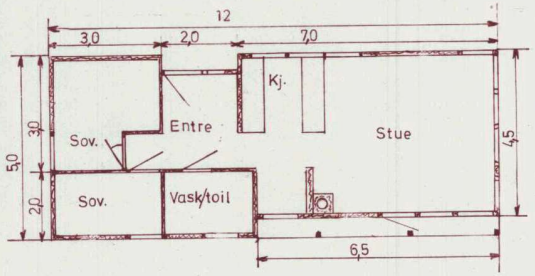
UTVENDIG KLEDNING:
Liggende panel som beises.

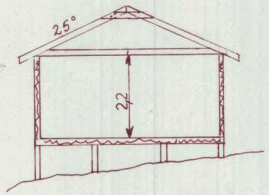
TAK:
Korrugerte, brennlakkerte stålplater.

SKORSTEIN:
Elementpipe.

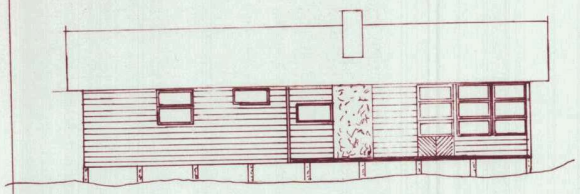








Grunnflate:	Brutto: 60 m²	Netto: 55,75 m²
Eiedommens navn:	G.nr.	B.nr.
FREDLY	80	75
Eier: Laila Johanne Nyhus. JESSHEIM		
Målestokk 1:100	Tegnet: 21-7-75	





Byggebeskrivelse.

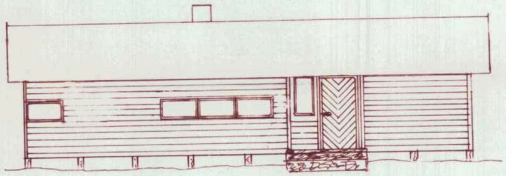
Hytta settes opp i 4" bindingsverk med pillarer som fundament.

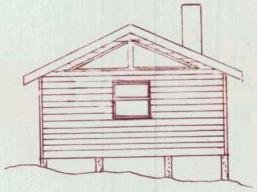
ISOLASJON:
Gulv 15 cm "Glava".
Tak 15 cm "Glava".
Vegger 10 cm "Glava".

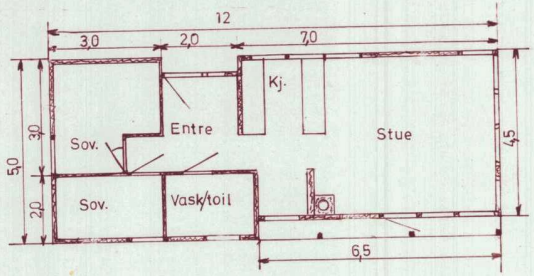
UTVENDIG KLEDNING:
Liggende panel som beises.

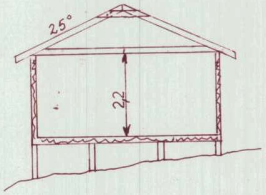
TAK:
Korrugerte, brennlakkerte stålplater.

SKORSTEIN:
Elementpipe.









Grunnflate:	Brutto: 60 m²	Netto: 55,75 m²
Eiendommens navn: FREDLY	G.nr. 80	B.nr. 75
Eier: Laila Johanne Nyhus. JESSHEIM		
Målestokk 1:100	Tegnet: 21-7-75 Einar Nyhus	

5.januar 1977.

Jnr. 44. SR/ihb. A. 503.F.

Fr. Laila Johanne Nyhus,
Myrhaugvn. 6D,
2050 Jessheim.

Bygningssjefsak nr. 3/77.

Byggeanmeldelse for hytte på eiendommen Fredly, gnr. 80/75, Viksjøen.

Kommentar:

Det henvises til dispensisjonsplan med tilhørende vedtekter. Vedlagte situasjonsplan viser plasseringen og den er vurdert ut ifra de topografiske forhold som eksisterer på tomten.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.
Det forutsettes således at kloakkanlegget er ført fram til tomten og at hytten tilknyttes dette.
Forøvrig henvises det til regler for hyttebygging i Stjørdal som gjelder.
Hyttens endelig e plassering må vurderes ved utstikkinge og godkjennes av bygningssjefen.
Før arbeidet igangsettes må gebyrer være betalt.

Per Tagseth

Denne sak er behandlet av bygningsinspektør Risberg.

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side 144

Dagbok nr. 13857 7.12.76.
Stjør - og Verdal s.s. emb.
341/316 Stjørdal kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Viksjøen (eiend. navn), gr. nr. 80 br. nr. 11

Parsellen er gitt br. nr. 75 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Fredly (25) 80/75 gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Leila
Einar Nyhus, Myrlangen. 60, 2050 Jessheim

År 19 76 den 30/11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Gunnar Einang

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen komm. ing. Ole Hagen

I nærvær av kartvitne Hans Vikan

Bl. 540 a. 12 000. ANDVORD - 11609/75.

Ved forretningen møtte: [1])

Grensene er i samsvar med disposisjonsplan av 19/12-70.

Grensebeskrivelse:

Fra nedsatt jernbolt i parsellens nordøstre hjørne går grensa i sør 34,21 m motstøtende tomt nr. 26 og videre i vest 12,03 m langs adkomst til veg.
Videre i nordvest langs veg 6,15 m og 35,46 m, i øst motstøtende 80/8 16,92 m og 19,20 m til utgangspunktet.

Areal netto 804 m^2

---

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

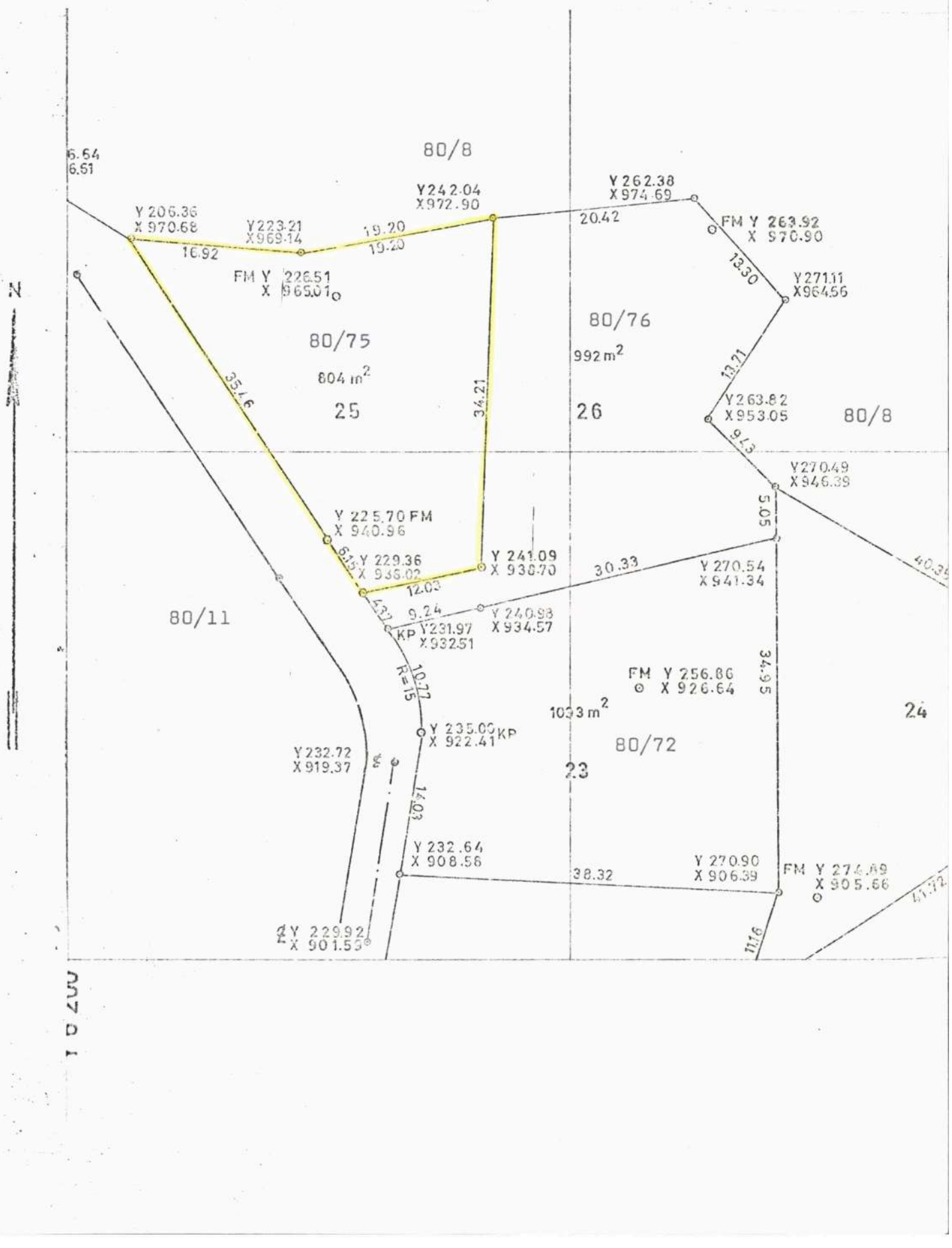
MÅLEBREV – KART

Kartpl.

Parsell av Viksjøen gnr. 80 bnr. 11

Bruksnavn Fredly (tomt nr. 25) gnr. 80 bnr. 75

Areal 804 m² Mål 1:500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Hyttetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Hans Vikan Ole Fagen

Påtegninger: [3])

Stadfestet disposisjonsplan av 19/12-70.

---

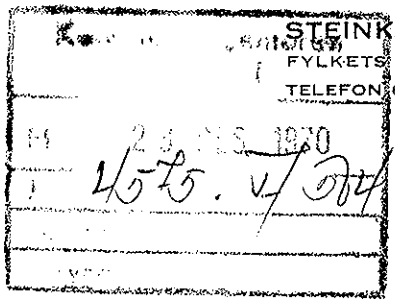
1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

3) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
UTBYGGINGSAVDELINGEN

J.nr. 9135/70
Arkiv 714.018
DÅ/Ew



19. des. 1970

Stjørdal bygningsråd
7500 Stjørdal

DISPOSISJONSPLAN FOR EIENDOMMEN "VIKSJØEN" GNR. 80 BNR. 11 I STJØRDAL KOMMUNE, EIER GUNNAR B. EINANG.

I medhold av vedtekt til § 82 i bygningsloven av 18. juni 1965 for Stjørdal kommune godkjenner jeg herved disposisjonsplan for eiendommen "Viksjøen" gnr. 80, bnr. 11 i Stjørdal, behandlet i Stjørdal bygningsråd den 26. august 1970.

Det settes følgende betingelser for godkjennelsen:

Bygningsrådet skal godkjenne den endelige plassering av hyttene. Videre forutsettes at de betingelser helserådet stiller i sitt vedtak den 25. juni 1970, sak 36/70 oppfylles. Når eventuelt bygningsrådet, helserådet eller annen offentlig myndighet finner det nødvendig å kreve tiltak innen vannforsyning, kloakkering og renovasjon, forutsettes disse arbeider utført uten omkostninger for kommunen.

./. Den godkjente disposisjonsplanen følger vedlagt med påtegning om godkjennelsen.

Det bes kunngjort at planen er godkjent og i kunngjøringen må det gjøres oppmerksom på at fylkesmannens avgjørelse kan påklages til Kommunal- og arbeidsdepartementet, klagefrist 3 - tre - uker. Eventuelle klager bes sendt om bygningsrådet og fylkesmannen.

Grunneieren bes underrettet skriftlig om avgjørelsen.

Ole Bae

Finn Carlsen

Stjørdal kommune

Rørleggertjenester AS
Att: Rolfseng Vegard
By Gård
7506 STJØRDAL

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
JPEY0464	GID 80/75	20207364	Roger Hernes	STJØRDAL, 10.11.20

Godkjenning av melding om utført vann- og avløpsarbeid

Melding om utført montering av vannmåler for eiendom 80/75 - Viksjøvegen 82 er godkjent.

Med hilsen

Roger Hernes
Saksbehandler

Kopi til:

Rømo Sivert	Slettekroken 10	7503	Stjørdal

Vedlegg
Viksjøvegen 82.pdf

77

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

7832

Skjøte

Stemplet her
28.8.75
med kr. 25,-

Undertegnede Gunnar B Einang
Viksjøen Stjørdal født 19/1 - 1924 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Laila Johanne Nyhus
Myrtangvn 6D 2050 Jessheim født 19/8 - 1942 (Datum og årstall)
min/~~vår~~ eiendom "Fredly" tomt nr. 25 av
g.nr. 80 br.nr. ..... av skyld mk. ..... i Stjørdal herred[1])
matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])
for en kjøpesum stor kr. 2000,- kroner totusen 00/100
som er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser: Veirett fra hovedvei til tomt nr. 25, Strandrett ved sjøen til bading og plass til båt

Stjørdal den 11/8 1975

Gunnar B Einang
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Gunnar B Einang
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år, og ugift.

Stjørdal den 11/8 1975

Mogens Øvesen	Leif Lande
Fødselsdato 1-7-1926	Fødselsdato 6/8-1938
Adresse Stjørdal	Adresse Bergsmo

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den ..... 19 .....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato	Fødselsdato .....
Adresse	Adresse .....

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

VIKSJØEN

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R

til reguleringsplan av 6.3.1970 for

hyttebebyggelse ved Viksjøen, Stjørdal.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med punktstreket begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, men med nødvendige mindre justeringer godkjent av bygningsrådet hvis hyttetypen , - hustypen gjør dette nødvendig.

§ 3.

Området skal bebygges med hytter for beboelse i kortere tidsrom i året med unntak av bebyggelse på tomt nr. 31 som skal være helårsbolig.

§ 4.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material- og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis brukes farger anbefalt av. Statens friluftsråd. På flat tomt må grunnmurens synlige høyde over terreng ikke overstige 50 cm og på skrånende tomt tilsvarende 120 cm. Uthus skal anmeldes og fortrinnsvis bygges i sammenheng med hovedhus og gies en mest mulig sammenhengende form med dette. Møneretninger er angitt på planen i hyttenes lengderetning og parallelt terrenget. Takvinkelen skal ligge mellom 15^{o} og 25^{o}. Det skal fortrinsvis benyttes saltak, men bygningsrådet kan i enkelte tilfeller godkjenne annen takform. Tak skal tekkes med materialer som har en matt og relativ mørk virkning.

§ 5.

Gjerder tillåtes i alminnelighet ikke.

§ 6.

Det ferdige planerte terreng skal mest mulig være naturlig terreng. Det tillates ikke oppsatt skjermer og markiser utover det som er anmeldt til bygningsråd i forbindelse med byggeanmeldelsen.

§ 7.

Renovasjon foregår via tømmeplasser for avfall og tørr- eller kjemikalieklosetter. Det utsettes dunker på de avmerkede steder på planen. Tømming av dunker administreres av grunneieren og betales av hver enkelt hytteeier inntil evt. annen avtale med kommunen trer i kraft. Det vil ikke bli tillatt noen form for tømming

direkte i grunnen.

§ 8.

Vanntilførsel foregår frem til hver enkelt hytte eller til tappesteder anvist på reguleringsplanen. Vanntilkopling til det stedlige vannverk.

§ 9.

Spillvannsledning for GRÅTT VANN legges av grunneieren frem til hver enkelt hytte eller til tømmeplasser avmerket på reguuleringsplanen.

§ 10.

Med byggemeldingen skal innsendes situasjonskart som viser hvordan hytten tenkes plassert og tomten planert.

§ 11.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i Bygningsloven og vedtektene til samme lovs § 82 samt regler for hyttebebyggelse i Stjørdal kommune vedtatt av Stjørdal bygningsråd 23.september 1968.

§ 12.

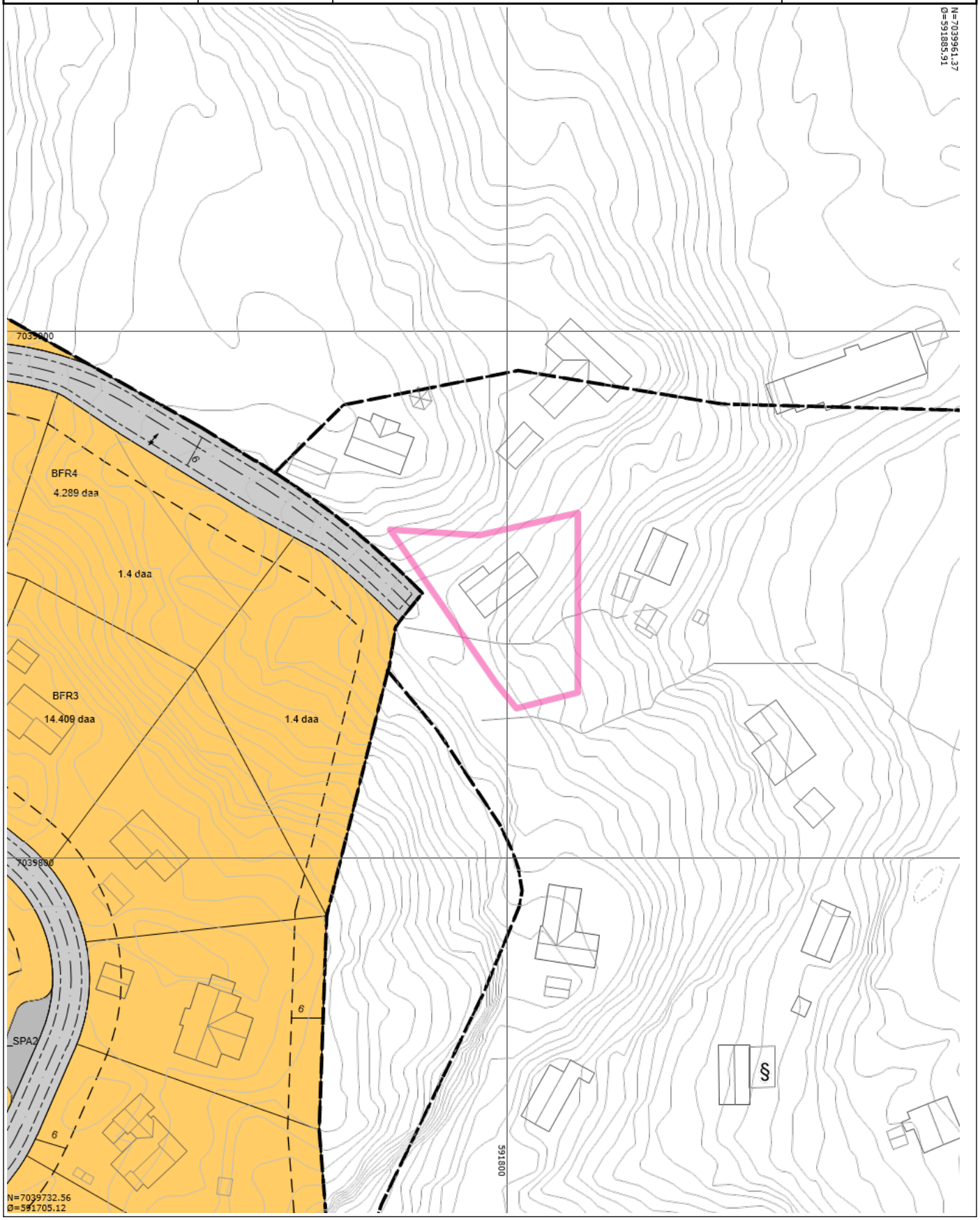
Etter at disse reguleringsbetemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viksjøvegen 82 7512 STJØRDAL			
Annen info:	Viksjøen hyttefelt			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Elv og bekk


Kanal og grøft

Høydekurve

Forsenkningskurve

§ Dispensasjon fra planregister


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Fritidsbebyggelse


Veg


Parkering

TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Smahus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende **hytter**
- **Nye hytter og naust**
- **Eksist. boliger, uthus og naust**
- **Strand**
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- **Areal for campinghytter**
- **Hyttetomter**
- **Sti**
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense
- Tappested for vann
- ~~Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.~~
- Tømmeplass for kjemikalieclosett ~~AVFALL~~

- HØYSPENTLINJE
- FAREOMRÅDE

N-T. FYLKE
A 04888 - 3 JUNI 71

Stjørdal den 5. november 1970

BYGNINGSSJEF
BYGNINGSTEKNISK KONTOR STJØRDAL

GUNNAR EINANG, VIKSJÖEN

~~REGULERINGS~~DISPOSISJONS-PLAN FOR HYTTEOMRÅDE

ARK MNAL. KARI KINDEM THYHOLT.

STJÖRDAL telf. 94516

tegn: G. E.
dato: 6.3.1970
mät: 1:1000

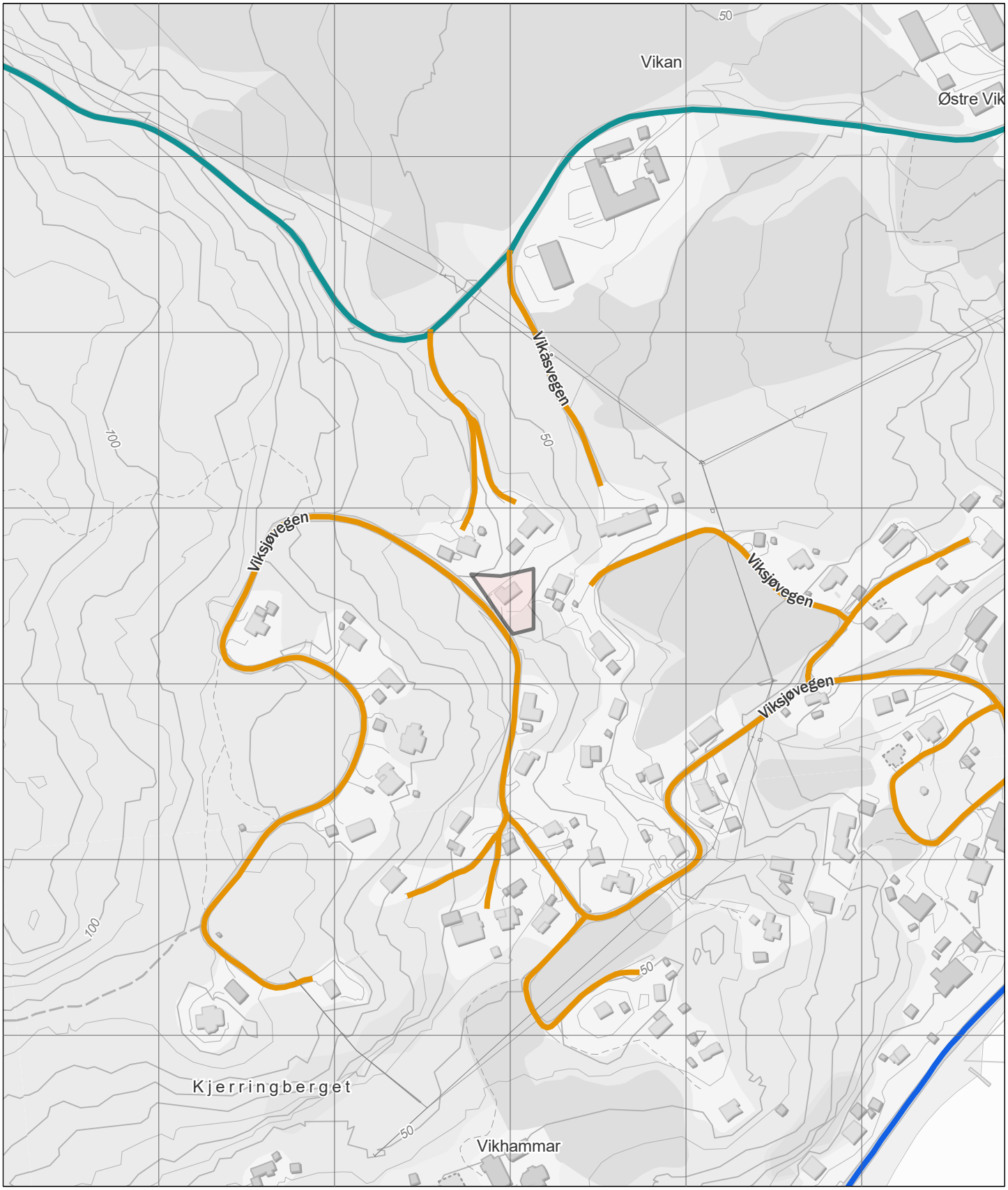
6 800 Y

0 50 100 m

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 80/75/0/0
Adresse: Viksjøvegen 82, 7512 STJØRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/07/2025



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

Utskriftsdato: 31.07.2025

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Viksjøvegen 82, 7512 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
6309	8	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stjørdal kommune
Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	121948963	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	185301370	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Viksjøvegen 82, 7512 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul	Jøtul F 602
	Åpen peis	Åpen peis	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.04.2022	Tilsyn fritidsbolig	08.08.2022	Feiing fritidsbolig

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121948963

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/80/75/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



0 25 50 m

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

ambita

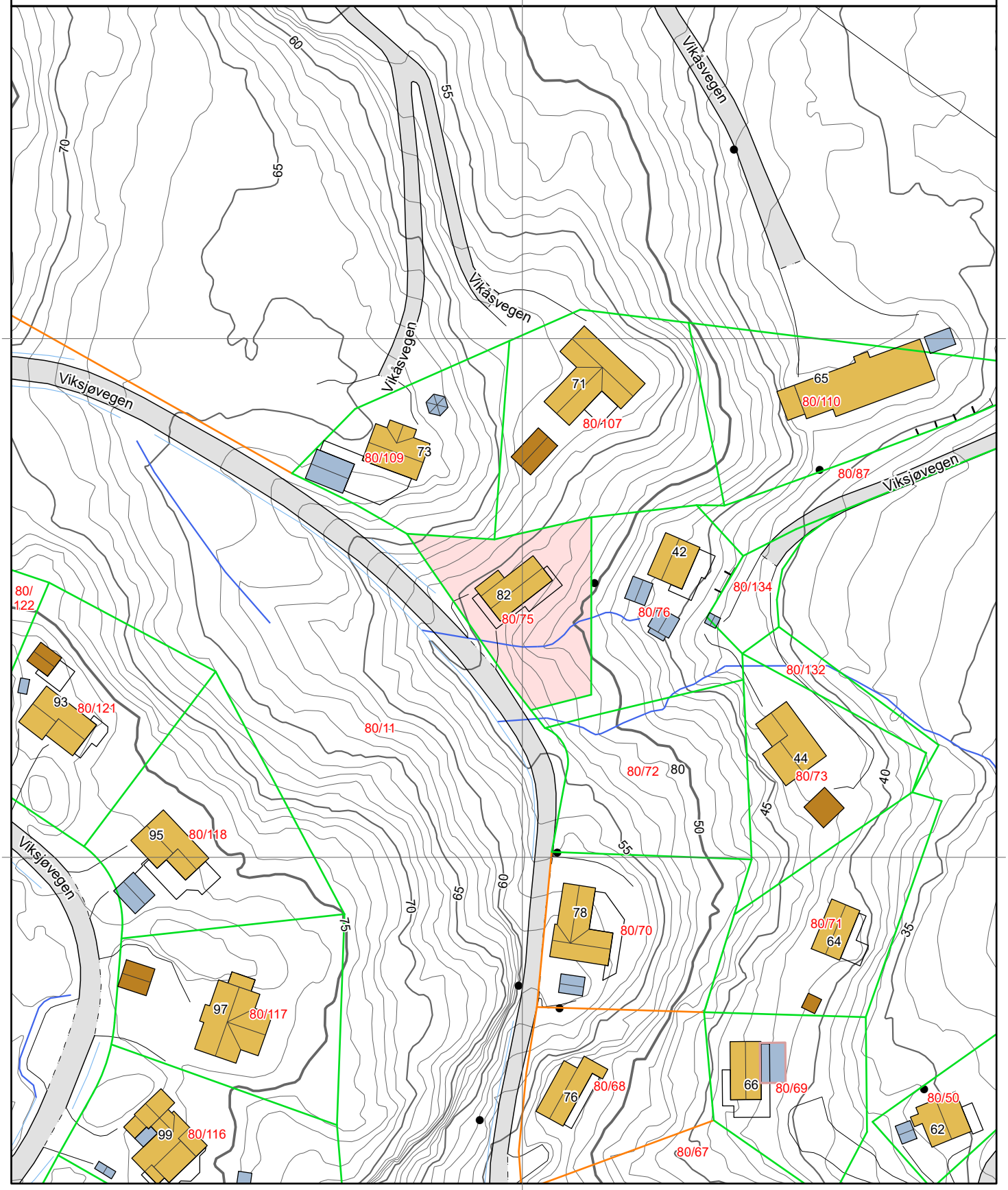
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/80/75/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



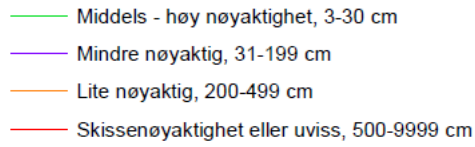
0 25 50 m

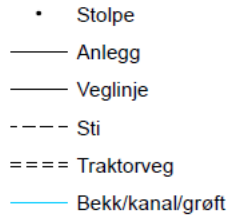
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

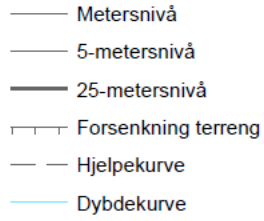


Eiendomsgrenser

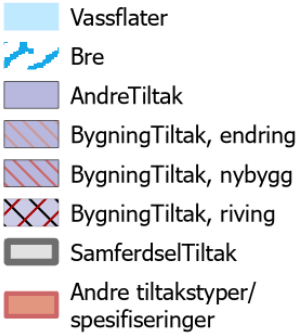




Høydekurver







STJØRDAL

M 1:1000 Ekv. 1m.

BADEPLASS

FELLE SNAUST

Viksjøen

Trafo

6 400 Y 6 400 Y

6 600 Y

N

HJELLANGERS
OPPMÅLING OG LUFTKARTLEGGING
1968

Utskriftsdato: 31.07.2025

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Viksjøvegen 82, 7512 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 555,25 kr
Feiing	194,50 kr
Vann	2 977,25 kr
Sum	**6 727,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	2950.44	1/1	0 %	2 950,44 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3365.36	1/1	0 %	3 365,36 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	0 m3	16.79	1/1	0 %	0,00 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	0 m3	23.92	1/1	0 %	0,00 kr
Feiing fritidsbolig hvert 8. år	0%	1 stk	234.00	1/1	0 %	234,00 kr
					Sum	**6 549,80 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	80	75	0	0

Adresse	Eier
Viksjøvegen 82, 7512 STJØRDAL	Rømo AStrid Gunvor

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☐			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterenovasjon	☒			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 2105,-
Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 31.07.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 31.07.2025

Med Vennlig Hilsen

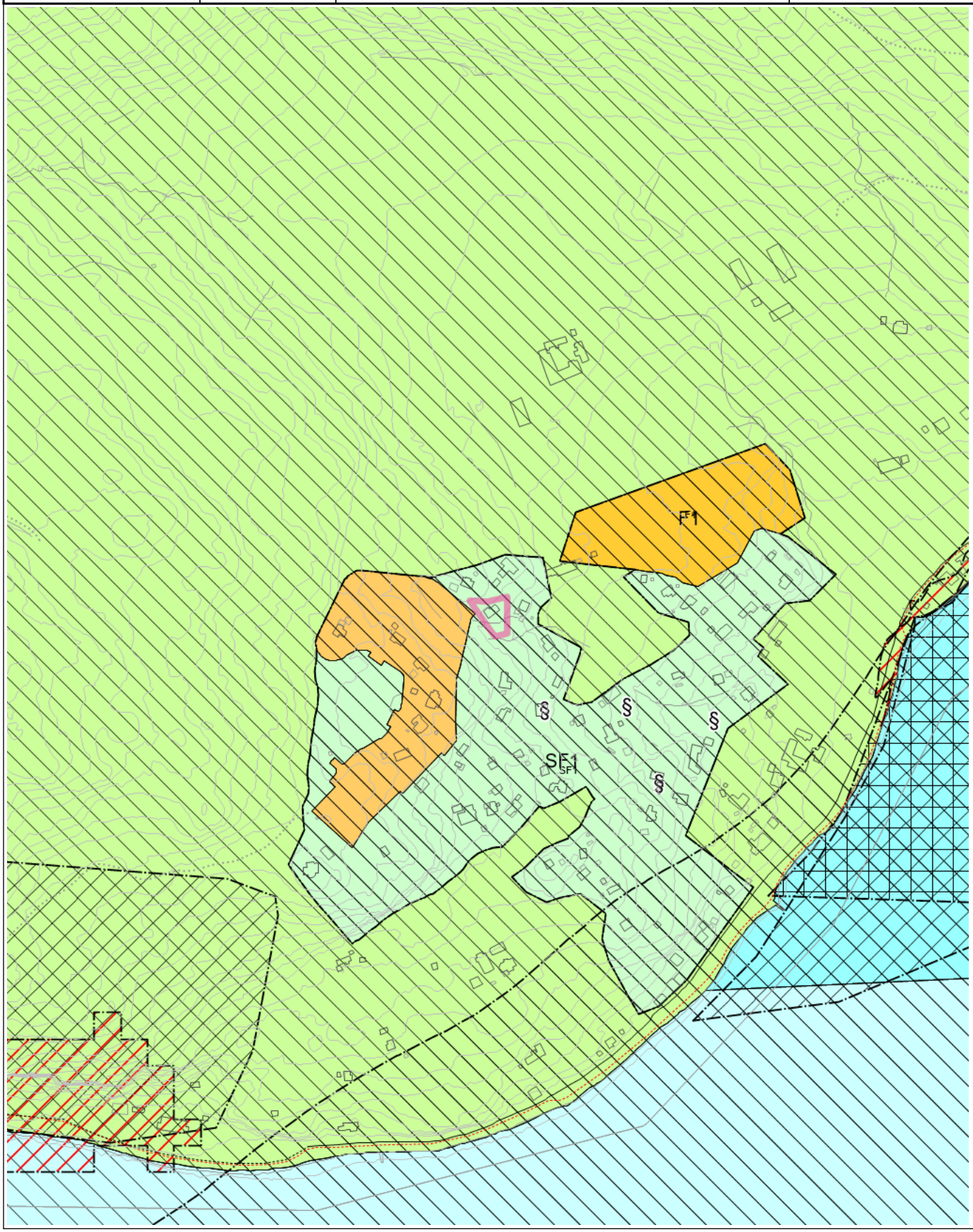
Innherred Renovasjon

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viksjøvegen 82 7512 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Havflate
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Krav om felles planlegging
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Gul sone iht T-1442
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

Stjørdal kommune

Ledningskart

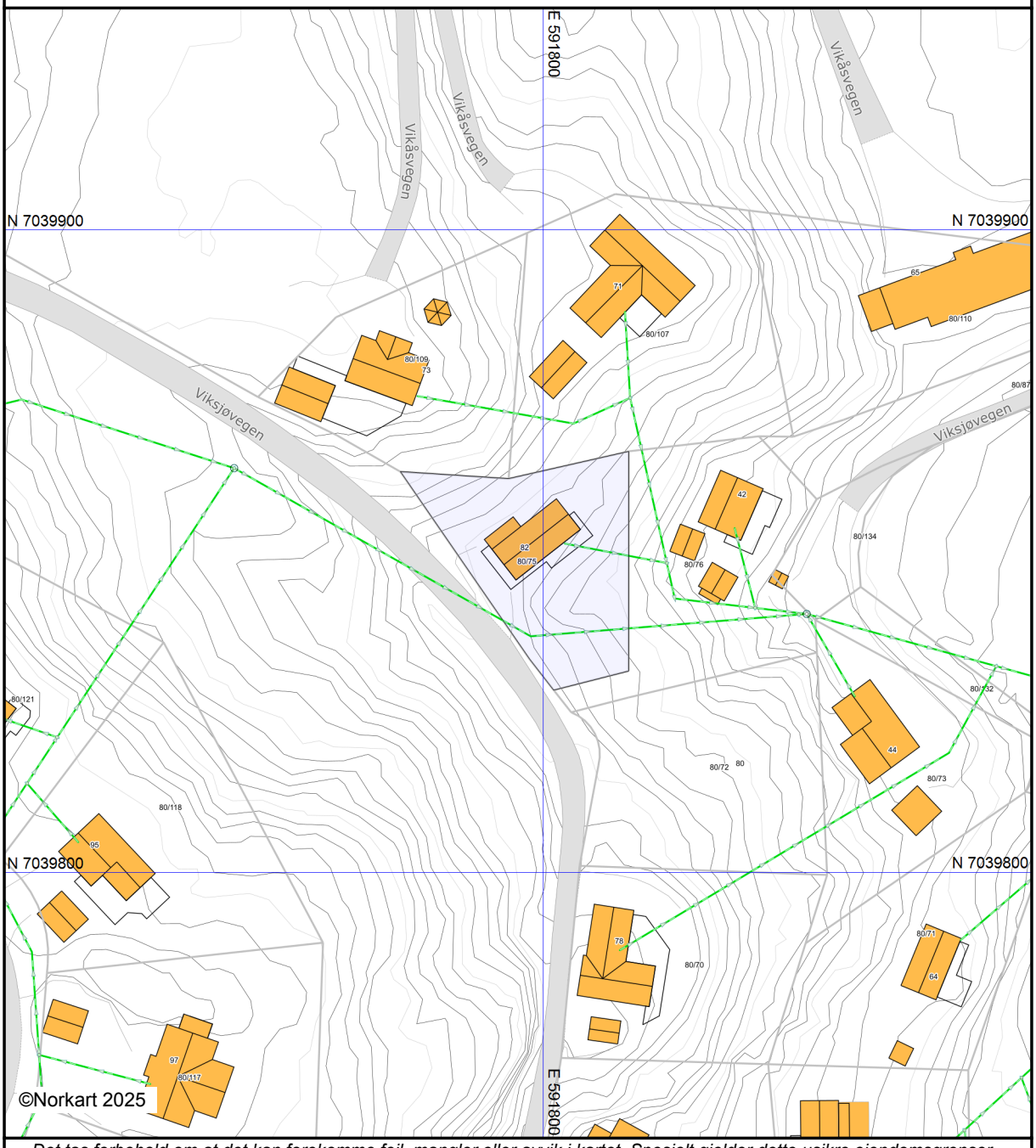
Eiendom: 80/75
Adresse: Viksjøvegen 82
Dato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Viksjøvegen 82

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Stjørdal kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak 22/14.

Revidert 05.10.2017

Forslag til revisjon 22.11.2018

– et godt valg for framtida

Innhold

Rettsvirkning 5
1 Generelle bestemmelser 5
1.1 Plankrav 5
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak 5
1.1.2 Områderegulering 6
1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner 6
1.2 Rekkefølgebestemmelser 6
1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav 7
1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17 8
1.4 Teknisk infrastruktur 9
1.4.1 Vei- og trafikkanlegg 9
1.4.2 Kollektivtrafikk 9
1.4.3 Tilknytning til fjernvarme 10
1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde 10
1.4.5 Renovasjon 10
1.4.6 Overvann 11
1.5 Byggegrense 11
1.5.1 Byggegrense – «grønn strek» 11
1.5.2 Byggegrense – regulerte formål 11
1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg 11
1.5.4 Byggegrense – høyspenningsanlegg 12
1.6 Krav til bebyggelse og uterom 12
1.6.1 Uteoppholdsareal 12
1.6.2 Lekeplasser 14
1.6.3 Parkering 15
1.7 Krav til miljø og estetikk 16
1.7.1 Støy 16
1.7.2 Estetikk 17
1.7.3 Skilt og belysning 17
1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes 19
1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur 19
1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag 19
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø 20
2 Bebyggelse og anlegg 20

2.1 Bolig 20
2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan 20
2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan 20
2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3 21
2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1 22
2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2 22
2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3 22
2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt 23
2.2 Sentrumsformål 23
2.3 Offentlig/privat tjenesteyting 24
2.4 Næring 24
2.5 Idrettsanlegg 26
2.6 Fritidsbebyggelse 26
2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen 26
2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen 26
2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m. 27
2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse 27
2.7 Fritids- og turistformål 29
2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2 29
3 Grønnstruktur 29
4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 29
4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. 29
4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom 29
4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus 30
4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse 30
4.2.1 SB 1-10 30
4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10: 31
4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse. 31
4.3.1 SF1-16 31
4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16: 32
4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder: 32
5 Hensynssoner 33
5.1 Hensynssone for farer eller miljø 33
5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva 33

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna) 33
5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes . 34
5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes 34
5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei 34
5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)..... 34
5.1.7 Faresone: høyspentlinjer 34
5.1.8 Faresone: kvikkleire..... 35
5.1.9 Faresone: steinsprang og skred..... 35
5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs 35
5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg 35
5.2 Hensynssoner for natur m.m. 35
5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø: 35
5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur..... 35
5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø..... 35
5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift..... 35
5.3 Hensynssone for båndlegging..... 36
5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat..... 36
5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven..... 37
5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel 38
5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik 38
5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken 38
5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai 38
5.4 Sone med krav om felles planlegging 38
6 Vedlegg 39
6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen..... 39
6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse 42
6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk..... 43

Merk: De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift og tall.
Retningslinjer er angitt med kursiv skrift.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

Denne kommuneplanen omfatter også arealene i kommunedelplan av 2006 for Stjørdal tettsted.

Planens bestemmelser er knyttet til plankart datert 29.11.2013, sist revidert 08.09.2017. Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Områder avsatt til fremtidig bebyggelse
I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, herunder masseuttak, kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan (vedtatt etter 20.03.2014), jf. pbl. §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5.

Eksisterende byggeområder
Samme plankrav gjelder i eksisterende boligområder, dersom tiltaket medfører minst 5 nye boenheter.

For område B19 Arnstadåsen, Stokkmoen fortettingssone (BF2, 3) og Tangmoen fortettingssone (BF2) skal plankravet løses med ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014).

1.1.2 Områderegulering

Før det tillates nye tiltak innenfor området skal det foreligge ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014) for utbyggings- og verneformål for følgende:

Sentrumsområdene S2 og S3	Hegramo senterområde S5
Boligutbygging B9-12, Finnmyra m/flere**	Skatval senterområde S4
Hell Vest bolig-/næringsområde N19, 11	Hell senterområde S6
Lillemoen næringsområde N9 m.fl.	Langstein næringsområde N29*
	Steinvikholmen – Langstein kai

Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygg, samt garasje på egen tomt, tillates før områderegulering er utarbeidet.

*) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.

**) Områderegulering iht. Fylkesmannens meglingsprotokoll hvor innspillet B9 Re/Beistad også skal vurderes omfattet av reguleringen.

1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 gjelder foran reguleringsplaner vist i vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt for alle forhold som ikke er omtalt i kommuneplanen.

Ved motstrid gjelder reguleringsplaner som ikke er vist i vedlegg 1 foran kommuneplanens arealdel 2013-2022.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles og offentlig uteareal for lek og opphold være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Utbygging av mer enn 5 boenheter i fremtidig boligformål eller fortettingssoner BF1-3, kan ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område.

Ved utbygging i eksisterende og fremtidig utbyggingsformål skal det være tilstrekkelig kapasitet i overvannsystemet, jfr. også punkt 7.2 i kommunens VA-norm.

Retningslinje:
I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet bør kommunen vurdere konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav

Utbygging av boligfeltene Finnmyra og B10 – 12, kan ikke finne sted før det er etablert ny samleveiforbindelse til hovedvei Øst ved Husbyåsen, tilfredsstillende kollektivdekning, interne gang- og sykkelforbindelser til ny barneskoletomt, samt at grønnkorridor/friområde gjennom området er opparbeidet.

Kapasiteten på vannforsyning og avløp må være avklart før utbygging.

Utbygging av B1 a,b, delområdet Ørhaugen/Mæresmoen, i Skatval kan ikke finne sted før delområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei langs Fv. 39.

Utbygging av delområdene B6 og B7 i Hegra kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei til skole og idrettshall.

Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelvei.

Utbygging av GF9, grendefelt Sona kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt sikring mot flom i området.

Utbygging av GF10, grendefelt Horttrøa, kan ikke bygges ut før det er etablert ny, felles planskilt kryssing av trafikk til/fra områdene sør for jernbanelinja.

Utbygging av GF11, grendefelt Myrmoen, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs E14 mellom Tomtbakkan og Flormo oppvekstsenter.

Utbygging av GF12, grendefelt Robertusfeltet, kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt gang- og sykkelvei langs Fv. 752 mellom kryss Fv. 36 og Skjelstadmark oppvekstsenter.

Utbygging av GF 13, Sætnanfeltet kan ikke finne sted før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei mellom feltet og Elvran kapell.

Utbygging av GF14, grendefelt Forradal/Mobakkan kan ikke finne sted før adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal oppvekstsenter, og tilfredsstillende vann- og avløpstilknytning er etablert.

Utbygging av GF18, grendefelt Austerlia, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs Fv. 23 mellom Røddefeltet og Lånke barneskole, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs Fv. 23.

Skoletomt Finnmyra, O1, kan ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet og trafikksikre adkomster i området.

Skoletomt Hegra, O9, kan ikke bygges ut før det er etablert trafikksikker adkomst ved kryssing av Fv. 752.

Før utbygging etter ny, tillatt utnytting for delområdene N5 og N12 av Sutterøy Næringsområde kan skje, skal det være etablert ny gang- og sykkelvei over Gråelva fra Tangen Næringsområde og frem til utbyggingstiltaket.

Området N10, Øymoen/Veisletten, kan ikke bygges ut før Fv. 32, Kirkeveien, er omlagt med separat gang- og sykkelvei forbi området.

Fremtidig utbyggingsareal i delområdene N11 og N19, Hell Vest, kan ikke bygges ut før det er opparbeidet ny, permanent adkomstvei til/fra området. Utbyggingsrekkefølge: N11-arealet kan ikke bygges ut før det er regulert og opparbeidet næringsarealer i båndleggingssone vest for boligområde B4 Geving langs ny samlevei til Gevingfeltet og Midt-norsk Næringspark.

Delområde S2 for fremtidig sentrumsformål vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges for formålet før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing med jernbanen inntil området. I tillegg må E6 og Ringvei Nord være etablert med respektive permanente tilknytninger til S2-området.

Delområde S6 for fremtidig sentrumsformål langs nåværende Fv. 705, kan ikke utbygges for formålet før det er gjennomført omlegging til ny trasé for fylkesveien på strekningen.

Retningslinjer:
Ved regulering av boligområder bør *kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Det gjelder kapasitet i vann- og avløpsanlegg, trafikkanlegg, elforsyning, grøntområder og idrettsanlegg, grunnskole- og* barnehagedekning*, samt helse- og sosialtjenester.*

Skole- og barnehagedekning bør *vurderes ved alle boligprosjekt større enn 5 boenheter, og utbygging* bør *avklares i henhold til gjeldende bestemmelse til § 11-9, pkt. 4.*

I større reguleringssaker med mer enn 50 boliger bør *det, dersom kommunens beregninger viser underdekning av barnehagetilbud i nærområdet, avklares barnehagetomt. Vurderingene* bør *inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.*

Boligprosjekter med særlig innretning mot pensjonister og personer med hjelpebehov forelegges etat omsorg til vurdering ut fra kapasitetsvurderinger.

Ved ny bebyggelse i delområde S3 bør *forbindelser for gående og syklende mellom S1 og S3 vurderes.*

1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. pbl. § 17-2.

Slike forutsetninger foreligger der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Avtalens innhold forutsettes å oppfylle partenes forpliktelser iht. Kommunaldepartementets «veileder utbyggingsavtaler 2006», avsnittene 4.1 – 4.7.

Retningslinjer:
Med «offentlige anlegg» menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål, eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, samt vei, grøntområder og lignende.

Utbygger innrømmes delinnbetaling til kommunalt fond i tilfeller hvor kommunen finner at hele kostnaden ved tiltaket er for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Fondsmidlene benyttes bare til utbyggingstiltak innenfor rammen av avtalen.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger organisatoriske tiltak som for eksempel etablering av velforening, organisering med hensyn til privat drift og vedlikehold mv. Avtalens innhold avgrenses for øvrig av hva som er omtalt i plan- og bygningsloven § 17-3. Det står kommunen fritt å vurdere ytterligere avgrensinger i det enkelte tilfelle.

1.4 Teknisk infrastruktur

1.4.1 Vei- og trafikkanlegg

Ved planlegging og dimensjonering av offentlige vei- og trafikkanlegg skal håndbok 017 og 018 fra Statens vegvesen legges til grunn for riks- og fylkesveier. For kommunale veier legges gjeldende kommunal veinorm til grunn.

Strenghetsklasse for avkjørsel følger regelverket fra respektive forvaltningsnivå, jf. også Statens vegvesens «rammeplan for avkjørsler».

Ved all regulering skal det vurderes behov for gang- og sykkelvei, sykkelfelt og fortau, samt tilrettelegging for og prioritering av kollektivtrafikken. Etablering av grønnstruktur i tilknytting til trafikkanleggene skal også vurderes.

Nyanlegg og omlegging av riks- og fylkesvei innenfor tettbebyggelse skal være utformet med separat gang- og sykkelvei eller fortau og eget sykkelfelt.

Retningslinjer:
Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte reguleringssak.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør *hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning. Føringer fra rapporten «hovednett for sykkel», datert 17.11.2009,* eller senere revisjon av denne, bør *legges til grunn ved planlegging og bygging av hovednett for sykkel. Hovednett for sykkel* bør *utformes enhetlig, trafikksikkert og til et sammenhengende tilbud. Materialvalg og utforming* bør *vektlegges spesielt.*

1.4.2 Kollektivtrafikk

Ved regulering av busslomme skal det settes av plass til leskur av minimum størrelse 1,5x3 m.

Ved planlegging og utførelse av nye stasjonsanlegg skal «park-and-ride» anlegg inngå, opparbeides og dimensjoneres for fremtidig trafikk. Stoppested Værnes unntas fra et slikt krav.

Retningslinje:
For utbygging i tettstedsområde bør *det redegjøres for kollektivtilbudet og legges til grunn maksimum 500 m gangavstand til bussholdeplass som norm. Utenfor tettsted legges det til grunn tilsvarende stopp til 1 km gangavstand.*

Busstrasé kan legges til boliggate hvor drifts- og tilgjengelighetshensyn, samt krav til trafikksikkerhet tilsier det.

1.4.3 Tilknytning til fjernvarme

Ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m^2 bruksareal (BRA), eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m^2 BRA, innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for fjernvarmeanlegg. Tilretteleggingen gjelder også for areal under 500 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig, større utbyggingsprosjekt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor konsesjonsområdet skal det i planbestemmelsene tas med eget punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

Retningslinjer:
Tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet gjelder alle typer bygninger med et varmebehov. Varmebehovet omfatter både oppvarming av bygning og oppvarming av tappevann. Tilknytningsplikten omfatter ikke en bruksplikt til fjernvarme, bare en plikt til å knytte seg til fjernvarmenettet.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger, for eksempel passivhusstandard, vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg, jf. pbl § 27-5, 2. ledd.

Adgangen til å pålegge tilknytning til fjernvarme er begrenset til oppføring av bygning, inklusive hovedombygging og tilbygg. Bruksendring og rehabilitering av eksisterende bygning utløser ikke i seg selv pålegg om tilknytning.

Areal uten oppvarmingsbehov, for eksempel garasjer, redskapsboder o.l., kan utelates fra BRA-beregningen ved vurdering av tilknytningsplikten.

Kalde lager og lignende ikke-oppvarmede bygg kan falle midlertidig utenfor tilknytningsplikten. Det kan heller ikke kreves at oppvarming av fortau, innkjørsler m.m. skal skje med fjernvarme. Midlertidige bygninger bør normalt ikke pålegges fjernvarmetilknytning pga. merkostnaden til infrastruktur.

Omfanget av varmeanlegg som følger tilknytningsplikten fremgår av byggeteknisk forskrift (TEK10) § 14-8. Tekniske krav til installasjonene følger av samme forskrifts § 15-1 nr. 1 og § 15-2 nr. 1 og nr. 2b.

1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde

Retningslinje:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder utenfor konsesjonsområdet til Stjørdal Fjernvarme AS bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes. Tilrettelegging for slike alternative energiløsninger fastsettes gjennom reguleringsbestemmelser.

1.4.5 Renovasjon

I senterområdene S1, S2 og S3, samt fortettingssonene BF 2–3, er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter, skoler og institusjonsbygg over 2.000 m^2 BRA.

Retningslinje:
Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for detaljplanlegging og saksbehandling.

Mulighet for fellesløsninger bør vurderes, både der det skal oppføres flere prosjekt i nærheten av hverandre, og der eksisterende nabobebyggelse ikke har nedsenkede oppsamlingsenheter.

For større næringsbygg vurderes krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall basert på mengde og type avfall fra virksomheten.

1.4.6 Overvann

Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.

1.5 Byggegrense

1.5.1 Byggegrense – «grønn strek»

Byggegrense «grønn strek» for tettsted angir langsiktig avgrensing av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse under hensyn til dyrkajord, kulturlandskap, biologisk mangfold og uregulerte natur- og friluftsområder. All tettstedsutvikling skal finne sted innenfor denne.

1.5.2 Byggegrense – regulerte formål

Mot friområde, grønnstruktur og vernet område skal det tas særlig hensyn til områdets bruk og karakter ved regulering av byggegrense. Ved regulering til og rundt industriformål skal det vurderes særskilt nødvendig buffersone til omgivelsene.

Retningslinje:
Boligbebyggelse bør ikke plasseres nærmere fulldyrka jord enn 20 m.

1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg

Retningslinje:
Byggegrenser skal reguleres i samsvar med normer i gjeldende vegnormaler og retningslinjer fra Jernbaneverket.

Utenfor regulert strøk fastsettes byggegrense av veieier.

Det er fastsatt følgende byggegrenser til offentlig vei:

Kategori off. vei	*Ev. / Rv.*	*Fv. type A*	*Fv. type B*	*Fv. type C*	*Fv. type D*	*Kv. alle typer*
Byggegrense fra senterlinje vei	*50 m*	*50 m*	*30 m*	*15 m*	*15 m*	*15 m*

1.5.4 Byggegrense – høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132kV og 90 m ved høyspentlinjer >132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Ved dokumentert beregning av strålingsnivå som ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla (μT), kan tiltak godkjennes nærmere.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom

1.6.1 Uteoppholdsareal

Følgende soneinndeling gjelder:

- Sone A: sentrumssone S2 og S3, og BF3-sone
- Sone B: sentrum BF1- og BF2-sone
- Sone C: lokalsentrum i Lånke, Hegra og Skatval, avsatt til senterområde (S4, S5 og S6), og områder vist til boligformål utenfor sone A og B, med unntak av GF1-20.
- Sone D: Boliger i LNFR-område og LNFR-område der spredt boligbygging kan tillates, samt GF1-20.

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/MUA tilfredsstilles:

Krav til m^2 MUA per boenhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg per boenhet inntil 60 m^2 BRA	50 m^2 15 m^2	100 m^2 20 m^2	150 m^2 30 m^2	250 m^2 50 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25 m^2	75 m^2	100 m^2	150 m^2
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	25 m^2	50 m^2	75 m^2	150 m^2
Hybel i hybelbygg	15 m^2	20 m^2	30 m^2	50 m^2
Institusjoner, per pasientrom	15 m^2	15 m^2	15 m^2	15 m^2

Retningslinjer:
Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m^2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Offentlige parker og friområder i nærområdet kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. For at offentlige områder skal kunne regnes inn i MUA må de innfri avstandskravene til lekeareal, punkt 1.6.2, og det skal være trygg og trafikksikker adkomst fra boligene til de offentlige arealene, fortrinnsvis opparbeidet med fortau eller gang- og sykkelveg.

Striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal normalt ikke regnes inn i MUA.

***Privat uteoppholdsareal** kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.*

***Felles uteoppholdsareal** bør som hovedregel lokaliseres på terreng. Det kan lokaliseres oppå bl.a. parkeringskjeller dersom arealet har god tilgjengelighet til omgivelsene, gangveger og gater.*

I sone A og B kan det tillates felles uteoppholdsareal på taket av forretningsbygg o.l.. Takterrasser på åpne tak bør unngås.

Felles uterom på tak må dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekning (30 – 100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær. Reguleringsplanen bør inneholde reguleringsbestemmelse om dette, særlig dersom illustrasjonsplanen viser vegetasjon.

Retningslinje for kvalitet:

- *Arealet skal plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst*
- *Arealet skal ha plassering der folk ferdes, slik at det kan fungere som møtested*
- *Arealet skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser og for deler av anlegget skal det legges vekt på universell utforming*
- *Arealet skal ha tilfredsstillende sol- og lysforhold*
- *Arealet skal være beskyttet fra biltrafikk*
- *Arealet skal være skjermet mot støy fra vei og bane over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016*
- *Deler av arealet skal være skjermet for flystøy over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016Deler av arealet skal være godt skjermet for vind og snødrev*
- *Deler av arealet skal være belyst*
- *Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer*
- *Arealet bør ha både flate parti og bakker*
- *Arealet skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3.*

Ved behandling av reguleringsplan skal det foreligge et arealregnskap som viser hvilke arealer som skal tas med i beregningen av MUA. Krav til kvalitet og opparbeidelse av arealene bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

1.6.2 Lekeplasser

Før nye boenheter i eksisterende og fremtidig boligformål og sentrumsformål, kan tas i bruk, skal det være avsatt areal til og opparbeidet lekeplass, enten på egen boligtomt eller på fellesareal /offentlig areal, i den utstrekning tilgang til følgende tre typer lekeplasser med tilhørende krav til avstand, arealer, kvalitet og utstyr ikke allerede er etablert. Lekeplasser er en del av felles uteoppholdsareal, og skal tilfredsstille de samme kvalitetskravene som annet uteoppholdsareal.

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m Maks 100 m i spredt bebyggelse	50 m^2 / 10 boenheter
Nærlekeplass / ballplass	150 m**	1500 m^{2***} / 150 boenheter eventuelt 2 á 750 m^2
Strøkslekeplass for større barn	500 m	5000 m^2 / 500 boenheter eventuelt 2 á 2500 m^2

Med referanse til tabellen gjelder presiseringen:
** Arealer til skjermbelter eller brattere enn 1:3 (såfremt arealet ikke er avsatt til akebakke) skal ikke tas med i beregningen.*
*** For nærlekeplass/ballplass i sone A og tidligere utbygde områder kan avstanden økes til 250 m dersom 150 m ikke lar seg gjennomføre i praksis. I så fall skal det legges større vekt (størrelse og kvalitet) på sandlekeplassen.*
**** Nærlekeplass/ballplass i sone A kan erstattes av ulike møteplasser for barn og unge fordelt på flere steder, men med samlet samme areal.*

Ulike typer lekeplasser kan anlegges sammen dersom forholdene tilsier det. I slike tilfeller skal det laveste avstandskravet benyttes. Ved sammenslåing av sandlekeplass for de minste og nærlekeplass eller strøkslekeplass, må en sørge for en viss skjerming mellom disse.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

Sandlekeplass skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

På nærlekeplasser / ballplasser skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og evt. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek. Møblering skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinje:
Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass bør inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn, med kraftig vegetasjon, som i størrelse og sårbarhet står i forhold til forventet slitasje.

1.6.3 Parkering

Bilparkering
Som felles norm for minimumskrav til parkeringsdekning ved utbygging/bruksendring utenfor BF1-3 gjelder følgende:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 – 100 m^2 BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m^2 BRA.
- 2,0 plasser pr. 100 m^2 BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering.
- 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA tjenesteyting i sonene S1 og S2. Krav til øvrige offentlige bygg og anlegg som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg fastsettes i reguleringsplan.
- 1,0 plasser pr. 100 m^2 BRA industri- og lagerformål.

For fortettingssonene BF1 – 3 gjelder egen norm som fremgår under pkt. 2.1.4.

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn eller i fellesareal, gis det adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Innbetalte beløp kan bare brukes til opparbeidelse av offentlige bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:
Ved all reguleringsplanlegging tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved planlegging av sambruk bolig/næring/annet byggeformål kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for det enkelte formål isolert krever.

Ved utbygging innenfor sentrumssonene S1, S2 og S3 bør parkering primært være løst i fellesanlegg. Slike fellesanlegg legges under bakkeplan, eller som flerplans løsninger over bakken.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør *det legges til rette for ladestasjon for elbil.*

Frikjøpsbeløpet utmåles til kr. 250.000,- pr.01.01.2013 pr. ikke innfridd plass, og skal justeres etter endring i byggekostnadsindeksen for veganlegg.

Sykkelparkering
Ved all utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Boliger:	plass til minst 2 sykler per boenhet
Forretning/kontor:	minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m^2 BRA
Bedrift:	minst 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt
Skole:	minst 0,7 sykkelparkeringsplass per elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinje:
Fellesanlegg for sykkelparkering kan kreves løst med takoverbygg.

1.7 Krav til miljø og estetikk

1.7.1 Støy

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy fra vei og flystøy, behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Gul hensynssone for støy:

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

Rød hensynssone for flystøy:

I rød støyhensynssone for flystøy tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall enheter økes.

Rød hensynssone for støy fra veg og bane:

I områder med støy over grenseverdiene for rød støysone for veg og bane utenfor S1 tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates dersom det kan sikres at alle boenheter har soverom på stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

Sentrumsområde S1 er en avvikssone der det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum halvparten og minst et soverom på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder.

Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Det tillates ikke barnehager eller barneskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

Uteoppholdsareal:

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav i punkt 1.6.1 og 1.6.2. I områder med flystøy over grenseverdien for gul støysone skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy.

Friområder:

Hvis en etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet støyskjermes. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Støyskjerming - utforming og absorbering:

Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming.

1.7.2 Estetikk

I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for tiltakets estetiske sider; både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

Retningslinje:
Det bør *legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse* bør *underordne seg områdets topografiske særpreg og* bør *utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.*

Fjernvirkning av bygg bør *dempes og bruk av reflekterende farger* bør *unngås. Der byggverk likevel får en fjernvirkning, kreves det utarbeidet en egen estetisk analyse.*

Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, bør *det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.*

1.7.3 Skilt og belysning

Lysreklame og bevegelig eller animert reklame skal ikke oppføres innenfor andre områder enn sentrumsformål, terminal- og forretningsområde.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes

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

1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur

Det skal sikres god sammenhengende grønnstruktur. Det skal legges spesiell vekt på å sikre sammenhengen mellom boligområdene i sentrum og sjøen og markaområdene.

Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

For nye utbyggingsområder skal minste bredde på grønne korridorer være 50 m, unntaksvis kan bredde ned til 20 m tillates over kortere strekninger der bredde på 50 m ikke er mulig på grunn av eksisterende bygninger, terreng o.a..

I grønnstrukturen kan det tillates enkel tilrettelegging i form av turveier, utplassering av benker og lekeapparater der dette ikke kommer i konflikt med hensynet til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Retningslinje:
Vegetasjonen bør *være naturlig og stedegen. I områder som tilhører kategoriene svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktig (C) for biologisk mangfold* bør *det normalt ikke gjøres inngrep.*

1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. www.vann-nett.no. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

Retningslinje:
Dersom tiltaket er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med regulering eller fradeling kan kravet om dokumentasjon i forbindelse med byggesak fravikes.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi i den løpende regulerings- og byggesaksbehandlingen. Eksempler på slike bygningsmiljøer er:

- Det typiske «trøndertunet» i kommunen,
- Værnes Hovedgård og mer enn 100 år gamle forlegningsbygg i Værnes Garnison, jf. forskriftsfredning av forsvarsanlegg,
- Stasjonsbygningene Langstein, Skatval, Stjørdal og Hell, jf. Jernbaneverkets registreringer av bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Andre verdifulle bygninger og kulturmiljøer som er registrert i «Askeladden» skal også bevares og skjermes mot uønskede inngrep.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig

2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan

For områder der det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum, herunder antall boenheter, fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortettingshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA.

Retningslinjer:
For boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger i byggeområde bolig unntatt BF1-3 gjelder en utnyttelsesgrad mellom 25 % BRA og 70 % BRA.

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i kommunedelene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner bør vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler.

2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan

For all regulert grunn med utilstrekkelig fastsatt utnyttingsgrad, jf. opplistede planidentiteter i kap. 6, vedlegg 1, og for eksisterende uregulerte boligområder utenfor BF1-3 der det ikke er krav til reguleringsplan jf. punkt 1.1, gjelder:

Boligtype: Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus.

Utnytting: Fortetting og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates en grad av utnytting inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Utforming: Ny bebyggelse skal utformes med saltak hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader, med mindre annet er regulert. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel inntil 40 grader tillates. Mønehøyden skal da ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates med inntil BYA/BRA = 50 m^2 og mønehøyde *inntil* 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:
Boligfortetting bør ivareta at nærmiljøet ikke får reduserte kvaliteter, spesielt med hensyn til grønnstruktur og trafikksikkerhet. Det bør stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse bør ta hensyn til eksisterende omgivelser.

Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet bør være styrende for vurdering av om utbyggingen kan tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter bør ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger bør unngås. Boligene bør ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.

Utbyggingen bør kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3

Høyder og utnytting: Alle oppgitte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller regnes ikke med i grad av utnytting.

Parkering: Parkeringsdekning skal være minimum 1,0 plasser pr boenhet under 50 m^2 BRA, 1,3 plasser pr. boenhet under 100 m^2 BRA og 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA. For eneboliger kreves en parkeringsdekning på minimum 2,0 plasser pr. boenhet.

Fellesarealer: Ny bebyggelse med 5 eller flere boenheter skal avsette areal til felles uteareal/lekeplass for kvartalet bebyggelsen inngår i. Arealet må plasseres slik at det vil henge sammen med tilsvarende avsatt areal på naboeiendommene, og skal ha en sentral og solrik plassering i kvartalet. Felles avkjørsler og nedkjøringsramper skal plasseres slik at de på sikt kan betjene hele eller deler av kvartalet som bebyggelsen inngår i.

Retningslinje:
Krav om påfølgende detaljregulering etter områderegulering kan fastsettes i områdereguleringen.

Takform: Avvik fra de takformer som er tillatt i BF2 og BF3, angitt i 2.1.5 og 2.1.6, skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser. Arker og takopplett kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde. Arker og takopplett tillates ikke å ha en større samlet bredde enn 1/3 av takflatens lengde.

2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1

Boligtype: Innenfor området skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering. Antall boenheter tillates ikke øket i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Utnytting: For rekkehus og kjedete eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 45%. For frittliggende eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 35%

Utforming: For eksisterende bebyggelse i området tillates tilbygg, påbygg og ombygging under forutsetning av at bygningens hovedform (dvs. hovedmøneretning og takvinkel) ikke endres vesentlig.

Mønehøyden på eksisterende bygg tillates økt med 1,5 meter for påbygg, inntil maks 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform og takvinkel skal da være lik eksisterende bygning.

2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2

Boligtype: Innenfor området tillates oppført inntil 4 boenheter pr daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45–60 % og BYA = 30–50 %. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak og flatt tak.

- For saltak skal takvinkel ikke overstige 30 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter. Hvis gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 7 meter, kan takvinkel inntil 40 grader tillates.

- For pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For flatt tak tillates gesimshøyde opptil 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i skala, form, fasader og materialbruk.

2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3

Boligtype: Innenfor området tillates oppført 4-10 boenheter pr. daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45-60 %. Grad av utnytting i intervallet % BRA = 80-100 % tillates dersom netto byggetomt er større enn 2 daa. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- For bebyggelse med saltak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 10 meter.

- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For bebyggelse med flatt tak, skal en 3. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot vei for å bidra til å definere det tilhørende gaterommet. Utstrakt og eksponert bruk av svalgangsløsninger skal unngås. 2-4 -mannsboliger, kjedehus og rekkehus skal i skala, form, fasader og materialbruk ta hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Parkeringskjeller kreves der netto byggetomt overskrider 2 daa.

2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt

For grendefeltene GF1–20 gjelder en utnyttingsgrad mellom 25 og 45 % BRA og minst 40 % BRA hvor det medgår dyrka og dyrkbar jord. Bebyggelsen i boligprosjektene skal ha maksimalt tre etasjer i frittstående bygg.

Områder for boligbebyggelse/grendefelt med plankrav etter pkt. 1.1 skal minst oppfylle følgende utbyggingspotensiale for i alt 210 boenheter:

Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter	Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter
GF1	Hammer	10	GF11	Myrmoen	20
GF2	Røkke Vestre	10	GF12	Robertusfeltet	10
GF3	Rykken Nordre	5	GF13	Setnan III	10
GF4	Tilderberget	5 + 5	GF14	Mobakkan	20
GF5	Tømmerhaugen	5	GF15	Einbakken	10
GF6	Dyva Nedre	5	GF16	Megård	5
GF7	Lundåsen	10	GF17	Vilvang	5
GF8	Elvarli	25	GF18	Austerlia	20
GF9	Sona	10	GF19	Øfsti	15
GF10	Horttrøa	5	GF20	Elverhammeren	5

Planlegging og utbygging av boligbebyggelse/grendefelt skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

2.2 Sentrumsformål

I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrene.

Innenfor områdene S1–3 er det tillatt med kjøpesenter og forretninger over 3000 m2 BRA.

Retningslinjer:
Lokalsenter S4 Skatval/Fasteraune, S5 Hegramo og S6 Hell kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til et kommunedelsenter. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, tilvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for bolig.

- *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge i Stjørdal sentrum og sentrumsnære områder.*
- *Det bør legges til rette for annen næringsvirksomhet og for boliger i sentrene.*
- *Det bør være anlegg for lek.*
- *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.*
- *Første etasje bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- *Sentrene bør ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering, gjerne i flerplansanlegg /parkeringshus.*
- *Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1000 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentra. Avstand mellom nærbutikk og kommunesenter skal være minst 800 m.*

2.3 Offentlig/privat tjenesteyting

Arealet O1, Finnmyra, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 50 %.

Arealet O3, Husbyhagen Øst, skal disponeres til offentlig formål som skole, barnehage eller en omsorgsfunksjon. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80 %.

Arealet O4, Halsen sykehjem, skal disponeres til fremtidig sykehjemsdrift med eventuelle tilleggsfunksjoner. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80%. Maks byggehøyde settes til gesimshøyde 11 m og 3 etasjer over bakkeplan. Parkering kreves lagt til overbygd anlegg på kjellerplan. Det skal utarbeides felles reguleringsplan innenfor området, jf. pkt. 5.4.

Arealet O5 Ydstines, skal disponeres til tomt for kommunaltekniske verksteds- og lagerformål. Samlet utnytting av eksisterende og fremtidig formål skal minst utgjøre % BRA = 30 %.

Arealet O9, Hegre Vestre, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal minst utgjøre % BRA = 40 %.

2.4 Næring

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord.

Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9
Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som *kan bebygges med mer enn 3000 m^2 for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.*

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.

Sutterøy N5 og N12
For næringsområdet Sutterøy N5 og N12 skal følgende maksimal utnyttingsgrad gjelde:

Maks. 150 % BRA og maks. 13 m gesimshøyde for tomteareal øst for Industriveien og tomterekke langs vestsida av Industriveien. I øvrige del av Sutterøy, N5 næringsområde, gjelder maks. 100 % BRA og maks. 11 m gesimshøyde.

Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg bør kunne tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon. For N5 er det naturlig å legge næringsvirksomhet som kan være tilknyttet sjønære funksjoner

Sandfærhus N7
Retningslinje:
Området disponeres for flyplassrelatert næringsvirksomhet. Virksomheten her må passe sammen med terminalområdet Trondheim lufthavn, flyplassrelatert virksomhet.

Øymoen/Veisletten N10
N10 Veisletten bygges ut etter en utnyttingsgrad i intervallet BRA = 100–150 %.

Bebyggelse tillates i inntil 3 etasjer og maksimalt 11,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng. For rene kontorbygg tillates 4 etasjer og inntil 13,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng.

Retningslinje:
Området er et avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg kan tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon, eller innvirke negativt på flytrafikken.

Hell Vest N11, N19
Retningslinje:
Arealene disponeres ikke til tyngre industriformål eller salgsvirksomhet som virker belastende for inntilliggende bomiljø.

Ydstines N14
Det tillates ikke bebygd areal eller andre tiltak som reduserer standard eller visuelle forhold for E14 med fremtidig gang- og sykkelvei på strekningen.

Øfsti N17
Det skal anlegges et vegetasjonsbelte mellom bebygd areal og inntilliggende vassdrag.

Retningslinje:
Vegetasjonsbeltet skal utgjøre en reetablering av opprinnelig gråor-heggeskog.

Tønsåsen N22
Retningslinje:
Arealet disponeres for lettere næringsetableringer. Det skal tas hensyn til friluftsliv og eksisterende landbruk og bebyggelse i nærområdet.

2.5 Idrettsanlegg

Åpne baneanlegg ved Øverlands Minde og Sandskoganområdet tillates ikke ombygget til innendørsanlegg.

Retningslinje:
Idrettsområdene bør gjøres tilgjengelige ved hjelp av turveier og andre anlegg for myke trafikanter.

2.6 Fritidsbebyggelse

2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen

For utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse i område vist til **eksisterende fritidsbebyggelse** utenfor 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og utenfor sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder **gjelder:**

a) Det tillates samlet bebygd areal inntil BYA=140 m². Dersom BYA overstiger maks BYA for hovedbygningen må bygningsmassen fordeles på flere bygg, jf. pkt. 2.6.1 b-e.

b) Det tillates maks BYA=90 m² på hovedbygning. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA inntil 15 m².

c) Det tillates et anneks inntil BYA=20 m², avstand fra hytte må ikke overstige 5 meter (danne tun). Der terrenget tilsier det, kan krav til plassering fravikes. Maks mønehøyde 4 meter.

d) Det tillates én garasje eller carport på inntil BYA=20 m². Maks mønehøyde 4 meter.

e) Det tillates et uthus inntil BYA=15 m². Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen (danne tun) og ikke brukes til beboelse. Maks mønehøyde 4 meter.

f) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

g) Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Maksimal tillatt størrelse er 30 m².

2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og i sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder, gjelder:

a) Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m² (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m² på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde

6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m², maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

c) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.

a) Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang. Vindmøller (generatorer) og strømaggregat som ikke er en integrert del av tidligere behandlet og eksisterende bygningsmasse, kan ikke oppføres / installeres uten godkjenning.

c) Ved fornying eller gjenoppbygging skal naust ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge.

d) Naust tillates da med BYA/BRA = 30 m², maks mønehøyde 5 meter ved sjø, og BYA/BRA = 15 m², maks mønehøyde 3 meter ved innlandsvann.

e) Naust skal ha saltak med takvinkel 20-25 grader, og skal oppføres i tradisjonell byggestil. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk. vinduer på inntil 0,75 m² karmmål pr. vindu. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.

f) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

Områder for fremtidig fritidsbebyggelse med plankrav etter pkt. 1.1 har følgende utbyggingspotensial:

Område	Navn/lokalisering	Maks antall	Område	Navn/lokalisering	Maks antall
F1	Viksjøen	15	F12	Stortyldvatnet sør	30
F2a	Seljelia	20	F14	Skarsjøen	4
F2b	Seljelia	3	F15	Fauskåsen, utvidelse	10
F3	Byåsen sør, nord	10	F16	P. 2-039Ytteråsen	3
F9	Rykkjasdalen	20	F17	Stortjønna	15

Planlegging og utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse skal sees i sammenheng med eksisterende områders bebyggelse og tekniske infrastruktur. Der byggeområdet inngår i hensynssone etter § 11-8 e), settes det krav om felles planlegging for alle eiendommene.

<table>
<tr><td>- maks regulerte tomtestørrelse 1 dekar. Festetomter frarådes.
- etablering av adkomstvei i eldre regulerte områder skal avklares gjennom endring av reguleringsplan eller utarbeiding av ny.</td><td rowspan="2">Trase for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Strømledning skal legges i jordkabel

Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet. Detaljplan vil ikke bli godkjent før det er utarbeidet og godkjent egen VA-plan.
Er det foreløpig ikke planer om å legge inn vann og avløp skal følgende bestemmelse tas inn i detaljplan: «Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning til området, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet.»</td></tr>
<tr><td>Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag skal vises i detaljplanen. Tilhørende anlegg defineres som brygger, flytebrygge, småbåthavn, fortøyninger og naust.</td></tr>
</table>

Område F2b - Seljelia
I område på 3 dekar, gnr.79/1, kan det bygges inntil tre fritidsboliger uten detaljplan.

Område F15 – Fauskåsen, utvidelse
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2- 029-A) som fremtidig byggeområde med inntil 10 tomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil. 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F16 – Ytteråsen
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2-039) som fremtidig byggeområde med inntil 3 fritidstomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F17 –Stortjønna
Adkomst til byggeområdet skal være avklart til reguleringssaken. Tomtene skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 4 daa, og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

2.7 Fritids- og turistformål

2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2

Område C2, Velvang camping, er unntatt fra 100 m byggegrense mot sjø. Her tillates det oppført flytebrygge i avsatt sone «småbåthavn» med inntil 20 båtplasser. Det kreves ikke reguleringsplan for dette tiltaket.

3 Grønnstruktur

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

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.

4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T–1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

I 100-metersbeltet langs sjø, og i en sone på 30 meter fra vassdragene Leksa nord for Brennmoen, Voldselva sør for bru Fv. 38, Mælasvassdraget vest for Borråsen, Gråelvavassdraget sør for Okkelberg, Råelva vest for Meldal, Vigda/Forra vest for Vigda bru, Sona nord for Sonfossen og Stjørdalselva vest for Kringen, tillates ikke andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendring.

4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

Våningshuset skal plasseres på eller i tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Det skal ikke tillates fradeling av boenheter som ligger på eller i tunet.

Maksimalt BYA= 150 m^2. Oppføres bygningen i en etasje, tillates maksimalt BYA= 200 m^2

Retningslinje:
Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus

For nye bygg og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Redskapshus skal oppføres i 1. etasje og ha porter eller åpen front. Bygget skal brukes til oppbevaring av gårdens egne redskap, utstyr m.m.

4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse

4.2.1 SB 1-10

Lokalisering:

a) Fradeling til boligtomt tillates. Maks bebygd areal(BYA), settes til 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2.

b) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 meter, eller nærmere verna vassdrag (Forra og Sona) enn 100 meter. Dersom offentlig vei ligger mellom vassdrag og ny bebyggelse, kan 100-metersregelen fravikes.

   Bebyggelse med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka jord (fulldyrka/ overflatedyrka), innmarksbeite eller sammenhengende dyrkbart areal, jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart). Bebyggelse må heller ikke komme i konflikt med flom- og rasfare, samt viktige natur-, landskaps- og/eller friluftsinteresser.

c) Det skal ikke fradeles tomt til boligbygging nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 meter.

d) Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.

e) Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 meter. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Retningslinjer:
Fradeling til boligtomt tillates inntil 2 daa tomtestørrelse.

Ved søknad om deling skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende vannforsyning (herunder slokkevann), avløp, atkomst, samt byggegrunn, miljøforhold. Jf. pbl. § 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.

Der det er registrert kulturminner på matrikkelenheten/i askeladden nærmere enn 100 meter fra tiltaket, skal søknaden sendes kulturminnemyndigheten og Sametinget for uttalelse.

Antall nye boligtomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	*Navn / lokalisering*	*Antall*	*Kartsone*	*Navn / lokalisering*	*Antall*
SB 1	*Ytteråsen (langs Fv. 22)*	*5*	*SB 6*	*Gressetgrenda, langs kv.23*	*5*
SB 2	*Elvran (langs Fv. 21)*	*5*	*SB 7*	*Skjelstadmark/Bang, vest for Fv. 29*	*15*
SB 3	*Sona (områder sør for Stjørdalselva, og langs Fv.20)*	*10*	*SB 8*	*Okkelberg, langs Fv. 42 og Fv. 30*	*10*
SB 4	*Flora (områder sør/nord for Stjørdalselva og langs kv. 19)*	*15*	*SB 9*	*Hovskogen – Hoven, langs Fv. 36*	*10*
SB 5	*Forradal (Langs Forra, og Fv. 28)*	*15*	*SB 10*	*Langstein, langs Fv. 42*	*15*
I planperioden er det tillatt med i alt 105 nye, fradelte boligtomter i områdene SB 1 – 10.					

Antall enheter eksisterende bebyggelse i den enkelte SB-sone fremgår av vedlegg 2.

4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder m.m.. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2. Det tillates ikke nye boenheter.

Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvernhensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet, og må ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til omgivelsene hva gjelder blant annet form, farge, plassering og størrelse. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse.

4.3.1 SF1-16

Antall nye tomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	Lokalisering	Fortetting	Kartsone	Lokalisering	Fortetting
SF1	Viksjøen	+ 4 nye tomter	SF11	Bulandsvatnet	+ 20 nye tomter
SF2	Seljelia	-	SF13	Nord for Åstjønna	-
SF3	Byåsen	+ 1 ny tomt	SF15	Sonvatna	-
SF4	Auran	+ 1 ny tomt	SF16a, b	Ytteråsen	10+3 nye tomter
SF6	Rykkjasskjæret	+ 1 ny tomt		SUM	50 nye tomter

Antall eksisterende enheter i den enkelte SF-sone fremgår av vedlegg 2.

I 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet samt 100-metersbelte langs sjø gjelder pkt. 4.3.3. For utforming, størrelse, m.m gjelder bestemmelsenes pkt. 2.6.

Område SF1 - Viksjøen
På tomt med gnr.80/83, gnr.80/92, gnr.80/93 og gnr.80/78 tillates oppført fritidsbebyggelse – i alt 4 enheter.

Område SF2 – Seljelia
Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF3 – Byåsen
Tomt med gnr.77/47 tillates bebygd med fritidsbebyggelse. Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF4 – Auran
Tomt med gnr.71/32 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF6 – Rykkjasskjære
Tomt med gnr.70/65 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF11 – Bulandsvatnet
For området gjelder plankrav for nye fritidsboliger. Innen det foreligger regulering etter plankravet i pkt. 1.1. gjelder kommuneplanens bestemmelser for området. Pkt. 4.3.3 gjelder for 50-metersbeltet rundt Bulandsvatnet. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbygg, minimum 50 meter fra Bulandsvatnet.

Retningslinje:
Klefsaasvolden vestre og Klefsaasvolden østre må bevares / hensyntas i reguleringsplan.

Fortettingsområde SF16 a og b - Ytteråsen
SF 16a – Området kan utbygges/fortettes med inntil 10 nye tomter. Antall tomter skal bestemmes i reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende, minimum 50 meter fra Ytteråsvatnet.

SF 16b – område kan utbygges / fortettes med inntil tre nye tomter. Det settes krav om reguleringsplan.

4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som fritidsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ikke nye bruksenheter. For utforming, størrelser m.m. gjelder punkt 2.6 og 4.3.3 i disse bestemmelser. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder:

For LNFR-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet fra vassdrag vist i temakart vassdrag, 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet, og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder i LNF(R)-område gjelder:

Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m^2 (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m^2 på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m^2, maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

5 Hensynssoner

5.1 Hensynssone for farer eller miljø

5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva

For tiltak, jf. pbl. § 1-6, langs vann og vassdrag skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn der det foreligger beregninger, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, siste revisjon, for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Det skal redegjøres for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak mot flom og utrasing som følge av flom før tiltak kan settes i verk.

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna)

Innenfor drikkevannskildenes nedslagsfelt/sikringssone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, eller annen virksomhet som medfører fare for kvaliteten av drikkevannet.

Retningslinje:
Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder

Nye småbåthavner tillates ikke.

5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen gjelder høyderestriksjoner i henhold til Avinors tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005 i vedlegg 3. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonskart/BRA-kart. Vegetasjon i strid med hinderflatene vil bli fjernet av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone i reguleringsplanen, alternativt angi maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg innenfor høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.

Retningslinje:
I området av hensynssonen med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved lufthavnen, jf. røde streksymboler på vedlagte tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005, skal søknader om etablering av nye bygninger og anlegg sjekkes mot BRA-flatene på tegningen. Dersom brudd med disse, skal det gjøres analyse av fagspesialist for vurdering av akseptabel risiko før eventuell byggetillatelse gis.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, skal håndteres etter Avinors saksbehandlingsrutine, jf. vedlegg 3.

5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen skal ingen objekter, med unntak av andre navigasjonsanlegg gjennomtrenge et horisontalt plan gjennom lysene. Hverken innflygningslys eller tverrbar skal være skjulte sett fra luftfartøy under innflygning.

5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016, legges til grunn ved behandling av tiltak i gul og rød sone.

5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)

Retningslinje:
Det er utarbeidet støy- og faresoner for skytevirksomhet. Disse må det tas hensyn til under planlegging og utbygging.

5.1.7 Faresone: høyspentlinjer

Retningslinje:
Det er avsatt faresone for sentralnett (300-420 kV) Linjene Klæbu-Verdal-Ogndal-Namsos og Eidum -Strinda er oppgradert til 420 kiloVolt (kV). En gate på 40 meter er ekspropriert av Statnett. All planlegging og utbygging i en avstand på 45 meter fra midt høyspentlinje skal forelegges Statnett for uttalelse.

5.1.8 Faresone: kvikkleire

Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

5.1.9 Faresone: steinsprang og skred

Innenfor faresone steinsprang og skred på temaplankartet skal det for ny utbygging som medfører økt personopphold dokumenteres av fagkyndige tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs

Innenfor sikringssone mot Holmsvassdraget på eiendommen b.nr. 112, g.nr. 7, Øfsti, skal det som ledd i tilrettelegging for utbygging tas landskapsmessige hensyn og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot forurensning av vassdraget.

5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak for varig opphold av personer eller innretninger som kan medføre brann- eller eksplosjonsfare.

5.2 Hensynssoner for natur m.m.

Hensynssoner for natur fremgår av eget temakart.

5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø:

Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C).

***Sammenhengende naturområder med urørt preg**: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.*

5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur

Langs Stokkbekken, fra samløp med Gråelva til kryssing med Fv. 33, tillates ikke nye byggetiltak innafor en sone på 15 m fra bekken på begge sider.

5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hegra - Verneplan for kulturmiljø i Nord-Trøndelag (1995).

Innen sonen bør det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminners eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe område.

5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift

Driving /flytteleier (sørvest for Ausetvatnet) samt oppsamlingsområder (rundt Gråvatna, Finnkleppfjell og Skarvan).

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta. All ny tilrettelegging av ferdsel og tiltak bør kanaliseres utenom hensynssonene.

5.3 Hensynssone for båndlegging

5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

1. Fredning av Liaberga naturreservat – ca. 85 dekar, bevaring av fylkets største almelier med en rik og interessant flora. FOR 1981-09-04 nr.4801: Forskrift om fredning for Liaberga naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

2. Øvre Forra naturreservat – bevaring av et stort og særpreget myrlandskap med en elvestrekning og å verne om det spesielt rike og interessante fuglelivet, vegetasjonen og annet dyreliv som naturlig er knyttet til område.

FOR 1990-12-21 nr.1088: Forskrift om fredning av Øvre Forra naturreservat, Levanger, Stjørdal og Meråker kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

3. Nevra naturreservat – 630 dekar, bevaring av et barskogsområde som er lite påvirket av menneskelig aktivitet.

FOR 1992-12-04 nr.954: Forskrift om vern av Nevra naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

4. Reppesleiret naturreservat – 150 dekar, bevaring av gråor/heggeskog langs Stjørdalselva.

FOR 1993-05-07 nr.405: Forskrift om vern av Reppesleiret naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

5. Måsøra-Hofstadøra naturreservat – 140 dekar, bevaring av flommarkvegetasjon der mange ulike flommarksamfunn er representert bla. gråor/heggeskog.

FOR 1993-05-07 nr.406: Forskrift om vern av Måsøra-Hofstadøra naturreservat i Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

6. Hegramo naturreservat – 95 dekar, bevaring av et lite påvirket område langs Stjørdalselva med pionerkratt og skog av flommarksvegetasjon som har betydning som hekke-, raste- og hvilelokalitet for fuglelivet.

FOR 1993-05-07 nr 407: Forskrift om vern av Hegramo naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

7. Rennen naturreservat – 1810 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

8. Leksa naturreservat – 6437 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

9. Hemrasmarka naturreservat – 1686 dekar, bevaring av et variert område med naturskog, gammel, fuktig granskog, boreal regnskog, rike skogtyper, og et rikt artsmangfold med regionalt og nasjonalt sjeldne arter. Omfatter også bevaring av det samiske naturgrunnlaget.

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

Båndlagt fuglefredningsområde:
1. Vinnan og Velvang fuglefredningsområde - 2240 dekar hvorav 80 dekar landareal, bevaring av fuglelivet og dets leveområde i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som næringsområder for sjøender, og generelt som hvile- og beiteområde for vade- og andefugler.

FOR 2003-12-19 nr.1715: Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvang fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

2. Vikanbukta fuglefredningsområde – 0,81 km², hvorav 0,75 km² er landareal og tørrfallsområde, bevaring av fuglelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som hvile- og beiteområde for vadere, andefugler og dykkere.

FOR 2008-09-12 nr 1017: Forskrift om fredning av Vikanbukta fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

Båndlagt nasjonalpark:
Skarvan og Roltdalen nasjonalpark - ta vare på et i det vesentligste urørt fjell- og skogområde typisk for regionen. Det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander skal sikres. Det er også et formål å verne om kulturminner og sammenhengen mellom disse, særlig de kulturminnene som er knyttet til kvernsteinsdrifta. Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelser gjennom utøving av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging. Ivaretakelse av naturgrunnlaget innenfor nasjonalparken er viktig for samisk kultur og næringsutnyttelse. Området skal kunne brukes til reindrift.

FOR 2004-02-20 nr 390: Forskrift om vern av Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Selbu, Tydal og Stjørdal kommune, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, gjelder for område.

5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven

1. Værnes garnison – fredning etter kulturminneloven omfatter bygninger og anlegg – våningshus fra 1818, befalsforlegning (øst og vest) fra 1902.

FOR 2004-05-06 nr.718: Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i landskapsplan for Forsvaret

2. Hegra festning / Ingstadkleiven fort – Status: fortidsminne - Verneplan foreligger – Det nasjonale festningsverket Hegra

3. Steinvikholm slottsruin med tilhørende anlegg (gnr.49/3) automatisk fredet

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel

Alternative traséer i Planprogram E6 og Nordlandsbanen Stjørdal - Åsen, jf. også KVU Trondheim – Steinkjer, båndlegges inntil trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik

Alternative traséer i planutredning båndlegges inntil endelig trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken

Foreløpig skissert trasé ligger til grunn for en 100 m bred hensynssone for videre planlegging. I deler av området (Medbroen, Stokkan Vestre m.m.) overlappes hensynssonen av 5.3.3-sonen.

5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai

Turvei med nærmeste omgivelser, delvis med alternativ trasé, ligger til grunn for videre planlegging.

5.4 Sone med krav om felles planlegging

Sykehjemskvartalet Halsen sykehjem

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for eiendommene g. nr. 102 / b.nr. 148, 200, 201, 202, 206, 210, 216, 244, 249, 250, 264, 265, 311, 314, 519, 520, 650, 673, 674, 675,795, 813, 840 og 967, vist med sone med krav om felles planlegging i kommuneplankartet. I planområdet skal langsiktig utvidelse av tomtegrunn for offentlig formål og tilhørende adkomstløsninger fastsettes.

6 Vedlegg

6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-004	Bjørnhaugen	13.07.1971
1-004-A	Bjørnhaugen, mindre endringer PS-sak	13.08.1997
1-005	Stokkan nedre gnr. 99 bnr. 1	01.04.1965
1-005-A	Stokkan nedre gnr.99 bnr.1 - endring	10.05.1970
1-006	Stokkan Mellom	20.06.1968
1-007	Fossliberg og del av Husbymarka	01.07.1974
1-007-A	Fossliberg og del av Husbymarka	20.02.1975
1-007-B	Fossliberg og del av Husbymarka	06.08.1979
1-008	Viksjøen hyttefelt	06.03.1970
1-009	Stokkan Nedre	02.07.1973
1-010	Stokkan Nedre del 1	17.12.1975
1-010-A	Stokkan Nedre del 2	05.05.1977
1-010-B	Stokkan Nedre del 2 - endring	09.10.1979
1-011	Hjelsenglia Boligfelt	04.07.1973
1-011-A	Hjelsenglia Boligfelt	20.12.1979
1-015	Fossliåsen - østre del	11.12.1974
1-018	Kvislabakken	11.01.1972
1-019	Terrassehusene, Husbyberga	23.10.1970
1-020	Dullum Boligfelt	19.06.1973
1-023	Dølaskrenten	24.04.1975
1-024	Vidablikk boligområde	24.04.1975
1-025	Veisletten boligområde	04.07.1975
1-128	Husbykleiva	15.12.1994
1-033-A	Stokkan Østre, Block Watne feltet	04.07.1966
1-033-B	Stokkan Østre del,	09.02.1995
1-135	Dullum gård	30.01.1997
1-043	Kvislabakken, Skolebakken gnr. 97/4 (Salbergomr.)	06.03.1967
1-049	Kvislabakken, Bergsås (84/9 og Thyholt 84/20)	30.05.1978
1-051	Hognesaunet	16.03.1965
1-051-A	Hognesaunet	01.04.1965
1-053	Hasselvegen	01.01.1950
1-060	Prestmoen	15.03.1965
1-061	Fosslia	06.04.1959
1-061-A	Fosslia, gnr. 100/1	18.09.1986
1-061-C	Fosslia - del av gnr. 100/1	19.02.1997
1-064	Husbymarka, Del 1 + flateplan	25.03.1980
1-064-A	Husbymarka 3, 1. Etappe	05.05.1986
1-064-B	Husbymarka, Del 2 -	25.03.1980
1-064-C	Husbymarka felt E, Kjedehus	18.09.1989
1-064-D	Husbymarka felt G	29.01.1990
1-064-E	Husbymarka felt G	10.04.1991
1-064-F	Husbymarka felt G	06.09.1993
1-064-G	Husbymarka 4	24.03.1994
1-064-H	Husbymarka 4	13.11.1996
1-064-I	Husbymarka, skoletomta	02.04.1998
1-064-K	Husbymarka, mindre vesentlig endringer	01.01.1950

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-064-L	Husbymarka 4	26.06.1995
1-079	Kvislabakken gang- /sykkelveg	12.05.1982
1-079-A	Kvislabakken gang- /sykkelveg	05.09.1985
1-080	Hognesaunet, adkomst fra Jossiasvegen	16.09.1981
1-081	Varghaugen	07.09.1982
1-081-A	Varghaugen	07.09.1982
1-083	Værnesmoen (del av området) g- og s.vei Hell-Stjørdal	09.12.1983
1-099 A	Snekkeriet	27.11.1997
1-101	Fossliberg	06.03.1986
1-102	Solvang - gnr. 112 bnr. 15 m.fl. - Del av Hognesaunet	17.10.1985
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
Planid 2-	Plannavn	Dato
2-001	Sandbakken-Hellberg	03.07.1972
2-002	Geving tomtefelt, del av gnr. 166 bnr. 3	31.03.1976
2-003	Gevingfeltet del II	05.02.1981
2-003-A	Gevingfeltet	01.01.1950
2-004	Reppe boligfelt	10.12.1969
2-004-A	Reppe boligfelt	28.03.1971
2-004-B	Reppe boligfelt, lekeplass	14.07.1975
2-005	Nord Dybvad	18.12.1970
2-005-A	Nord Dybvad, ny adkomst boligområde	19.11.1987
2-007	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 165	11.07.1969
2-007-A	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 1657 / bnr. 2	28.10.1985
2-010	Hell, kryss E6/Rv 705 Hell	21.01.1982
2-011	Julan Østre gnr 176 bnr 1	18.04.1983
2-012	Hell - Lånke	25.02.1954
2-012-B	Hell stasjon, regulering for tomted./beb. for et område ved Hs	15.01.1955
2-019	Bebyggelsesplan gnr/bnr 162/265 og 59	26.06.1989
2-028	Øvre del av Petrinebakken på Hell	21.11.1996
Planid 3-	Plannavn	Dato
3-001	Fasteraunet boligfelt	13.01.1971
3-001-A	Fasteraunet boligfelt	16.03.1973
3-001-B	Fasteraunet boligfelt, endring i vestre del	26.06.1973
3-001-C	Fasteraunet boligfelt, endring av veier i vest	01.01.1950
3-001-D	Fasteraunet boligf., boligareal tilbakef. Til jordbruk	01.01.1950
3-004	Ørhaugen, Skatval	10.06.1983
3-011	Nordlandsfeltet	20.06.1985
3-011-A	Nordlandsfeltet	20.06.1985
Planid 4-	Plannavn	Dato
4-001	Prestegårdsskogen	04.06.1974
4-002	Skjelstad boligfelt, del av gnr/bnr 270/1 og 270/3, søndre del av felt	05.03.1976
4-002-A	Skjelstad boligfelt	19.11.1988
4-007	Smedhaugen, Hegra	27.08.1981

Fortetting i sentrumsnære områder		
FORTETTINGSKATEGORI BF1		
Planid	Plannavn	Dato
1-001	Husbymarka, hovedplan	15.09.1966
1-001A	Ole Richters gate	20.08.1968
1-001B	Husbymyra boligfelt	04.09.1974
1-001C	JP Holands gate	04.09.1970
1-001D	Husbymyra boligfelt - Halvor Backes gt.	18.12.1974
1-001E	Husbymyra, Mathias Lunds gt.	21.05.1984
1-002	Torp - Ligård	09.05.1973
1-012	Åsheim og Torp-Ligård	20.10.1976
1-012A	Åsheim og Torp-Ligård - endring	18.08.2004
FORTETTINGSKATEGORI BF2		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-012	Åsheim	19.01.1977
1-016	Unarstad boligfelt, rekkehusene på Tangmoen	24.01.1974
1-121	Tangen, Grustaket gang- og sykkelveg	25.02.1993
1-031	Tangmoen, søndre del	27.05.1981
1-041	Torp	26.02.1968
1-048	Kvartalet Stokmov-Sandskogg-Soltunv, 99-10	21.10.1976
1-048A	Stokke søndre gnr/bnr 99/12	17.10.1983
1-054	Tangmoen - forlengelse av Løkkevegen	07.07.1966
1-063	Stokmoen-kv Wergelandsv-Ringv og Stoksandv	28.12.1979
1-078	E6-Havnevegen (Tangmoen)	28.08.1981
1-090	Stokke søndre, gnr. 99/12	17.10.1983
1-098	Vikans Minde-del av 99/95	18.03.1985
FORTETTINGSKATEGORI BF3		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-027	Værnesmoen	04.11.1969
1-027-A	Værnesmoen, Innherredsv. 10 +12	03.03.1986
1-052	Lillemoområdet gnr. 102 bnr 104	12.02.1979
1-059	Lillemoen - Artillerivegen	28.03.1973
1-107	Sentrumsplan Stjørdalshalsen 1987	26.03.1987

Fritidsbebyggelse		
Planid	Plannavn	Dato
2-015	Ytteråsen, Høgås nedre og Ytterås vestre	21.08.1986
2-016-B	Ytteråsen vestre gnr. 204 bnr. 3	12.12.1991
2-017	Ytteråsen, gnr. 205 bnr. 2-5	26.03.1987
2-029 A	Fauskåsen hytteområde	06.09.2006
2-031	Del av gnr/bnr 204/6	13.04.2000
Planid	Plannavn	Dato
3-005	Røkke, hytteområde Jon Opheim	10.06.1983
3-007	Skjervoldsåsen, hytteområde	01.01.1950
3-010	Fiskvika gnr.70 bnr.1 (hytteområde)	03.10.1973
3-013	Høgrya, hytteområde	07.02.1991
Planid	Plannavn	Dato
4-012	Vargaasen hyttefelt	08.07.1980
4-019	Horttrøa, del av gnr. 331 bnr. 1, Flornes vestre	19.06.1997

6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

SF 1	SF 2	SF 3	SF 4	SF 6	SF 11	SF 13	SF 15	SF 16a	SF 16b
Viksjøen	Seljelia	Byåsen	Auran	Rykkjas.	Bulandsv.	Åstjønna	Sonvatna	Ytteråsen	Ytteråsen
51	32	17	11	24	55	4	97	34	2

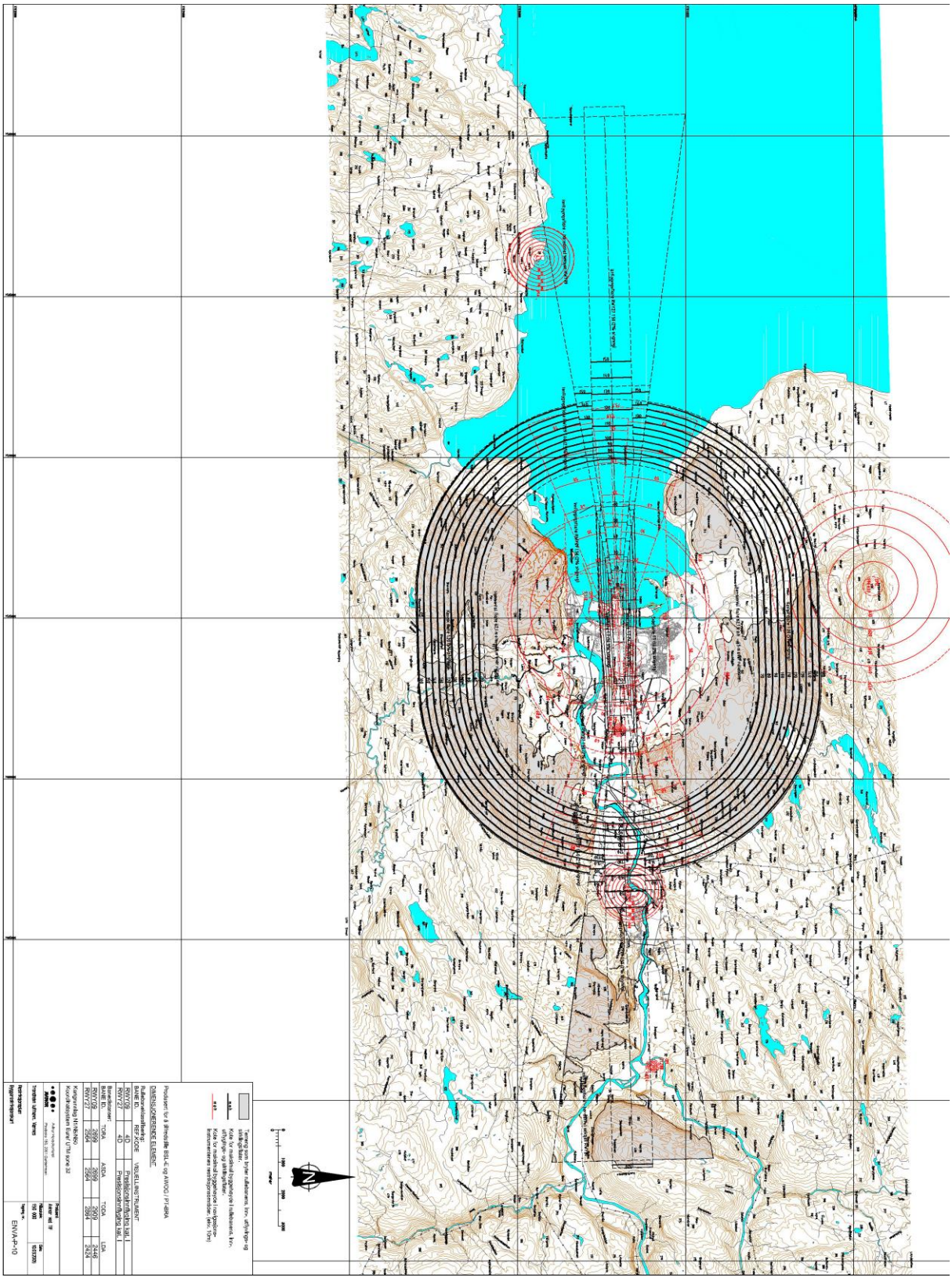
Eksisterende antall enheter i soner for fritidsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

SB 1	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5	SB 6	SB 7	SB 8	SB 9	SB 10
Ytteråsv.	Elvran	Sona	Flora	Forradal	Gresset	Skjelstadm.	Okkelberg	Hoven	Langstein
30	16	45	53	143	29	62	20	10	63

Eksisterende antall enheter i soner for spredt boligbebyggelse

6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk



Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i

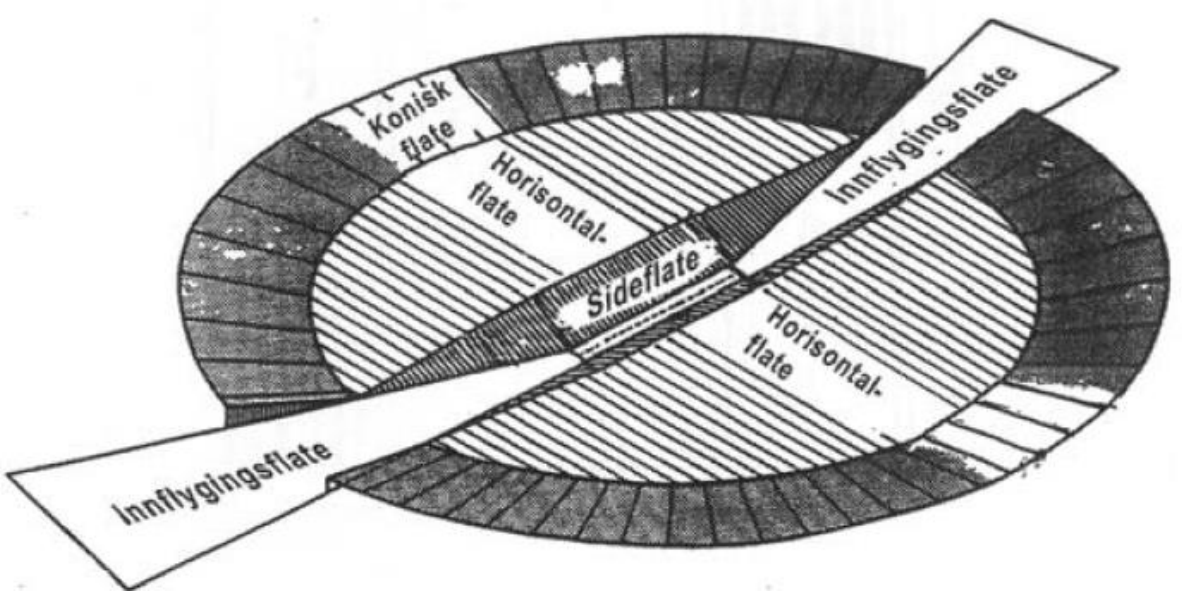
restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning

ENVA-P-10 datert 10.03.2005, jf. § 10-1 i Forskrift om utforming av store

flyplasser, BSL E 3-2:

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en teknisk/operativ godkjenning. Som en del av godkjenningsvilkårene forutsettes det at det utarbeides et BRA-kart med fastsettelse av hinderflater i medhold av § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate.

Nedenfor følger en prinsippskisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, kapittel 10, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Avgrensningen av områder underlagt de aktuelle høyderestriksjonene, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte BRA-kart. Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartstilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden.
- Luftfartstilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt

navigasjonsanleggene i restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra

Avinor, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005:

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet. Avgrensningen av områder underlagt aktuelle høyderestriksjoner for hvert enkelt NAV-anlegg, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til navigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.

- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

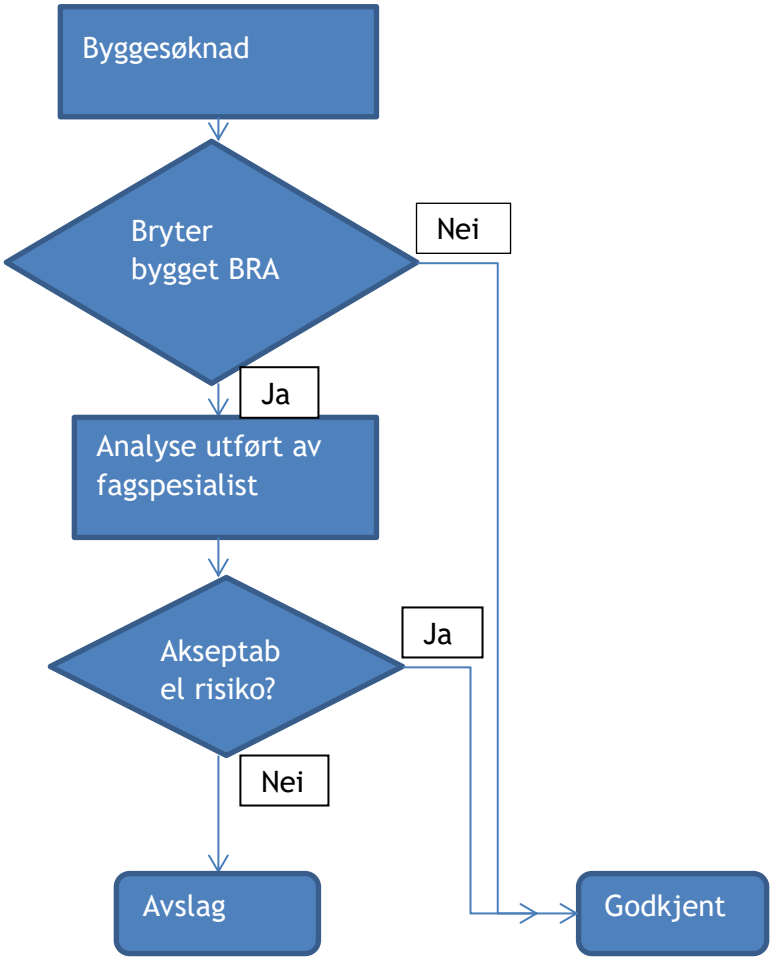
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen, for gjennomgang av fagspesialist.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.

- Avslaget skal begrunnes av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til navigasjonsanleggene:





Uansett hva livet bringer, er vi her for deg som din lokale partner.

Med vår ekspertise innen megling og banktjenester, hjelper vi deg med å finne de beste løsningene for enhver situasjon.

Ta kontakt - **VI E HER FOR DÆ!**

Nylander &Partners, Stjørdal
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL
stjordal@nylander.no
+47 748 04 240

& NYLANDER PARTNERS

Selbu Sparebank
Kjøpmannsgt. 33, 7500 STJØRDAL
post@selbusparebank.no
+47 73 81 00 00

SELBU SPAREBANK