

Sætnanvegen 5

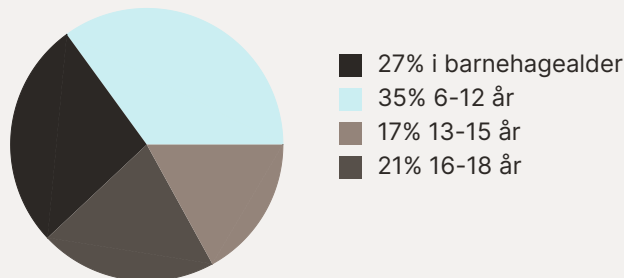
Offentlig transport

🚶 Sætnan	4 min 🚶
Linje 430	0.4 km
✈ Trondheim Værnes	11 min 🚶
🚶 Trondheim lufthavn stasjon	12 min 🚶
Linje F7, R60, R70	11 km

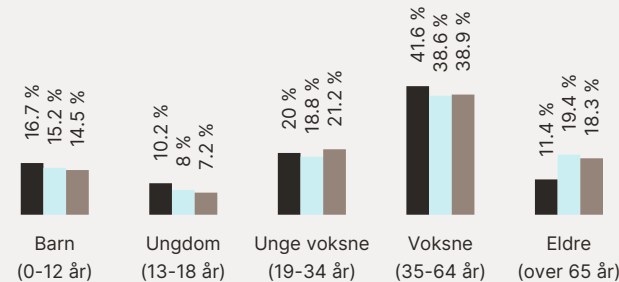
Skoler

Elvran skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
40 elever, 3 klasser	5.8 km
Lånke skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
291 elever, 14 klasser	9 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
312 elever, 24 klasser	13.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
488 elever, 36 klasser	15.2 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
160 elever, 9 klasser	19.7 km
Ole Vig videregående skole	18 min 🚶
82 klasser	14.5 km
Aglo videregående skole	23 min 🚶
8 klasser	22.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leksdalen	246	94
Kommune: Stjørdal	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

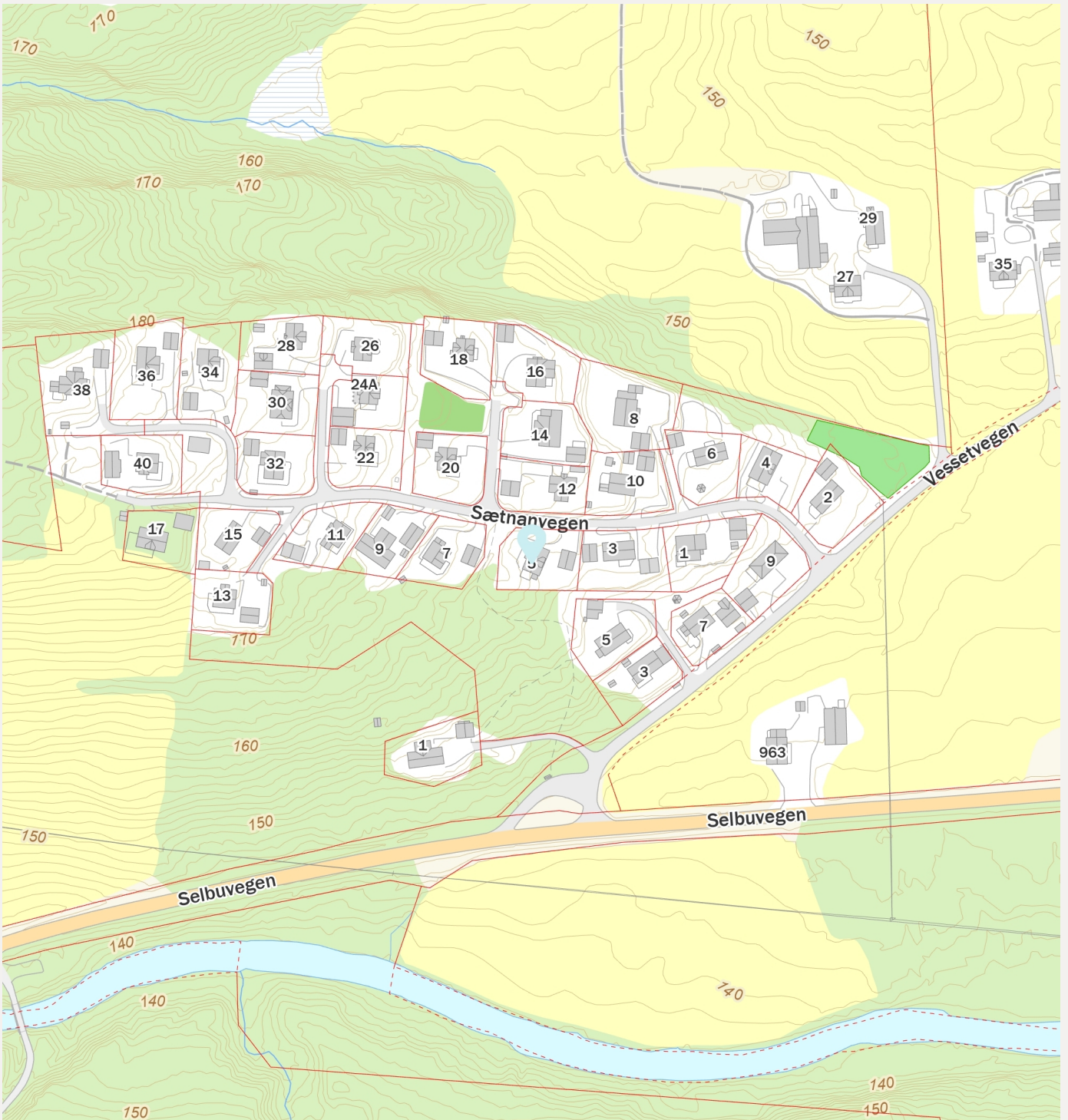
Maurtua Bhg (1-5 år)	7 min 🚶
22 barn	8.5 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
67 barn	8.5 km
Lånke barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
76 barn	9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hell	9 min 🚶
Coop Prix Stjørdal	14 min 🚶
PostNord	12.7 km

Sport

🏀 Elverlia balløkke	3 min 🚶
Ballspill	3.1 km
🏀 Elvran skole	3 min 🚶
Ballspill	3.1 km
🏊 Hell Treningstudio	9 min 🚶
🏊 Impulse Treningssenter Stjørdal	15 min 🚶



Sætnanvegen 5 7519 ELVARLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2006
Enebolig BRA:	225 m ²
Enebolig BRA-i:	225 m ²
Sum alle bygg BRA:	270 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	225 m ²
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

26

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

0

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38035>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje.	Flatt gulv, manglende fall til sluker.
Våtrom: Bad sokkeletasje.	Motfall til sluket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG: 2 settes grunnet oppnådd alder i henhold til normal levetid. Normal levetid på isolerglass er 25 - 30 år.
Renner og nedløp	Stedvise tegn til lekkasjer.
Trapp	Manglende returgelender i trappeløpet.
Varmesentral	Tilstandsgrad satt etter oppnådd alder.
Ventilasjon	Tilstandsgrad er vurdert ut i fra oppnådd alder i henhold til slitasje.
Våtrom: Bad 1. etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Membran har passert over halvparten av normal levetid.
Våtrom: Bad 1. etasje. - Sanitærutstyr	Manglende synlig drenering fra innebygget sisterner.
Våtrom: Vaskerom	Tilnærmet flatt gulv til sluk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Avvik med dagens bruk i henhold til byggetegninger:

Sokkeletasje:

Rom som er benevnt som "disponibelt" er i dag i bruk som stue.

Rom benevnt som bod er i dag omgjort til vaskerom. Eiere opplyser at dette rommet var planlagt som vaskerom fra begynnelsen og at det derfor ble fremlagt vann og avløp til rommet under byggingen.

1. Etasje:

Opprinnelig vaskerom er omgjort til entre etter etablering av vaskerom i sokkel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Westrum Eva
Navn: Sitter Ronny

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen
Firma: Takst Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 91337318
Epost: nils.kringen@takst-forum.no



Egne premisser:

Grunnet snø på takteking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Sætnanvegen 5, 7519 Elvarli

Kommunenr: 5035 Gårdsnr: 189 Bruksnr: 49 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2006

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i en og en halv etasje over sokkeletasje. Grunnmuren er oppført i lettklinkerstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående/liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	225	225	0	0	40
Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	270	225	45	0	40

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	82	82	0	0	0
1. etasje	90	90	0	0	40
Loft	53	53	0	0	0
Totalt m²	225	225	0	0	40

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	64	53	11
Totalt m²	64	53	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	82	79	3	Gang, soverom, stue, trapperom, bad og vaskerom.	Bod.
1. etasje	90	86	4	Entre, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	Teknisk rom.
Loft	53	53	0	Loftstue, 3 soverom og toalettrom.	
Totalt m²	225	218	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Biloppstillingsplass.
Totalt m²	45	0	45		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Skrånende terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
Synlig grunnmursplast over terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Eiere opplyser om byggegrunn av fjell.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen synlige tegn til setninger/riss på kontrollerbare overflater.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer på eiendommen av betongstein og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i utforet yttervegg viser ingen unormale verdier.

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasje er innredet med oppholdsrom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at boligen ble levert fra Selbuhus med innredet 1. etasje. Sokkeletasje og loft er innredet suksessivt fra 2007 og utover.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod i sokkel.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse foran stue i 1. etasje og trapp foran inngangsparti. Terrasse og trapp er utført med impregnert spallegulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eiere opplyser at terrasse er fra 2008. rekkverk av glass fra 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
--	-------------

Trapp og deler av terrasse er med krav til rekkverk.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
--	----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

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

Begynnende værslitasje på overflater mot vest.
TG: 2 settes grunnet oppnådd alder i henhold til normal levetid. Normal levetid på isolerglass er 25 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kommende utvendig overflatebehandling er påregnelig.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Veggkonstruksjon i tre med stående/liggende panel.

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

Eiere opplyser at fasader er siste gang overflatebehandlet i 2017-2018.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Kledning vurderes å være ved god tilstand.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft med skråtakskonstruksjon, inspeksjonsmulighet via luker i knevegger.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Sokkeletasje og loft opplyses innredet suksessivt fra 2007 og utover.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i metall utførelse fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiere opplyser om jevnlig rensk av renner.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvise spor etter lekkasjer i skjøter. Eiere opplyser om lekkasje på endelokk ved inngangsparti når det er stor vannføring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av renner er påregnelig.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon i saltaks form med arker.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjon vurderes å være ved normal god tilstand.	

6.11 Takteking



Taktekking med mose, overflater er delvis snødekt.

Type tekking	Betongstein
Taktekking av betongstein fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er utført noe mosefjerning.	
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?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det var ingen tegn til synlige avvik utover noe mose på befaringsdagen. Alle takoverflater er ikke kontrollert grunnet snø. TG: 1 settes ut fra oppnådd alder. Normal levetid for tak med betongstein er ca. 60 år. Taktekking er delvis dekket med snø og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600. Det anbefales ytterligere befarings av takteking når forholdene er lagt til rette for det.	

6.12 Utstyr på tak



Takstige for adkomst til skorstein.

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 etablert taktækking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Trebjelkelag til loft og første etasje. Betonggulv på grunnen i sokkeletasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskillere er med normal god tilstand.

6.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn på stue i sokkeletasje.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Elementpipe tilsluttet vedovn på stue i sokkeletasje og på stue i 1. etasje.	
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

Vedovn i 1. etasje opplyses å være fra byggeår. Vedovn i sokkeletasje opplyses å være fra 2016. I følge det lokale Brann og feiervesen er det siste gang utført tilsyn pr. 17.04.2024 uten anmerkninger.



Vedovn på stue i første etasje.

6.15 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

Kjøkkenet er fra byggeår.

Eiere opplyser om skifte av oppvaskmaskin i 2018, skifte av kjøl/frys i 2019 og skifte av blandebatteri 2025.

Kjøkkenet er med normal god tilstand vurdert ut fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk over stekesone er med normal funksjon.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Avvik med dagens bruk i henhold til byggetegninger:	
Sokkeletasje: Rom som er benevnt som "disponibelt" er i dag i bruk som stue. Rom benevnt som bod er i dag omgjort til vaskerom. Eiere opplyser at dette rommet var planlagt som vaskerom fra begynnelsen og at det derfor ble fremlagt vann og avløp til rommet under byggingen.	
1. Etasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til entre etter etablering av vaskerom i sokkel.	
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?	Nei
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet vurderes å fylle sin tiltenkte funksjon.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiere opplyser at stikkledning ut fra boligen er gjennomspytt i 2010 og 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</p> <p>Eiere opplyser om gjennomspyling av avløpsrør ut til kumme/koblingspunkt i 2010 etter mindre tilbakeslag til bad. Gjennomspyling i 2025 er utført som vedlikeholdstiltak.</p> <p>Eiere opplyser at høydeforskjell fra sluk på bad i sokkel og til avløp er noe svak, dette er sannsynlig grunnen til tidligere tilbakeslag.</p> <p>Jevnlig gjennomspyling av avløpsledning med en viss intervall anbefales.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.</p>	

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført noe arbeider i forbindelse med bad og vaskerom i sokkel i 2017-2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Fordelerskap er plassert på teknisk rom og på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekran fungerte som tiltenkt.</p> <p>Eiere opplyser at stikkledning for vann har frosset ved en anledning i 2010. Punktet ble etter dette oppgravd og etterisolert, ingen problemer med frost etter dette.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på loft og i sokkeletasje ettersom etasjene er innredet etter byggeår.	
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, stikkontakter, 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-1

Eiere opplyser at dokumentasjon for utførte arbeider foreligger.

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 bygnings sakkyndig 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.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe er plassert i trapp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiere opplyser at varmpumpe er montert i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Eiere opplyser om jevnlig rengjøring.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.
TG: 2 settes grunnet oppnådd alder i henhold til normal levetid.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

194 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Ventilasjonsaggregat er plassert i entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Eiere opplyser om jevnlig filterskifte.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anlegget vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. TG: 2 settes grunnet oppnådd alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kommende service av anlegget vil være påregnelig.	

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje.



Sluk under servant.



Sluk under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser om innsatt dusjkabinett i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. (TG: 3) Gulvet er flatt. Rommet er med 2 stk sluk, en under servant i skap og en under dusjkabinett.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk anbefales. Skal avviket rettes opp må det etableres fall på gulv til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk



Fuktmåling i vegg fra teknisk rom.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 stk sluker av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har passert over halvparten av normal levetid, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal levetid er 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert veggmontert toalett, dusjkabinnet og servant i skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.26 Våtrom: Bad sokkeletasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv med varme, våtromsplater på vegger og panel med downlights i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eiere opplyser at badet er fra 2018.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er motfall på gulv til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Skal avviket lukkes må det etableres gulv med fall til sluk. Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk anbefales.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Fuktmåling i vegg fra bod.

Type sluk	Plast
Sluk av plast type under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Eiere opplyser at gulvflis med membran er etablert over tidligere belegg.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servant i skap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Eiere opplyser at gulvavretting er utført av Selbuhus ved byggeår.

El og rør er utført av fagfolk i 2018 samt at resterende er utført på egeninnsats med veiledning.

6.27 Våtrom: Vaskerom



Sluk under benk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet har flis på gulv med varme, panelplater på vegger og panel med downlights i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eiere opplyser at vaskerommet er etablert i 2017.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt, krav til fall er 1:100 på vaskerom.

Eventuelt lekkasjevann fra installasjoner vil nå sluket da det er oppkant til dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert skyllekumme i benk, bereder, rørskap og stoppekrane.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

Eier opplyser at vannrør er etablert i yttervegg, ved sterk kulde kan vannrør fryse da det oppstår kadras via ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong/mot tilliggende bad og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eiere opplyser at el og rør er utført av fagfolk, resterende er utført på egeninnsats med veiledning.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje med byggeår 2009 er oppført i en etasje over støpt gulv. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med ytterteking av betongtakstein. Det er etablert leddet metallport, inngangsdør og vinduer med ett-lags glass.

Ved enkel visuell kontroll registreres behov for vedlikehold/utskiftninger av vindskier/vannbord og fjerning av mose på taktekking.

6.29 Øvrig: Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger. Eiere opplyser at støvsuger er med svak funksjon, sannsynlig er det delvis blokkering i rør som er årsaken, videre lokalisering av blokkering/årsak er ikke utført.

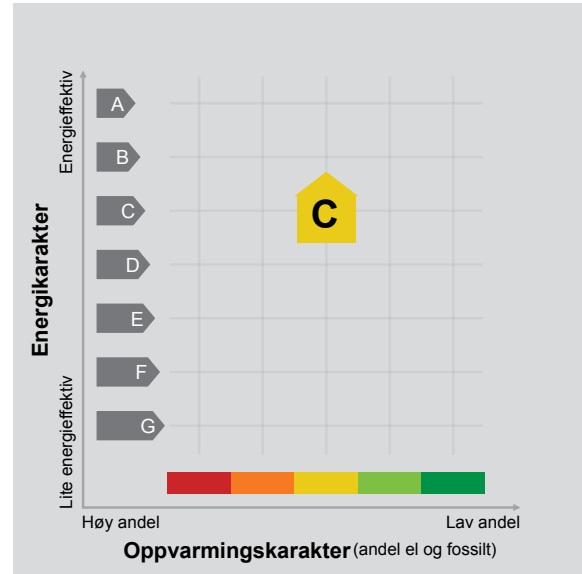
6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST

Adresse	Sætnanvegen 5
Postnummer	7519
Sted	ELVARLI
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24259935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-197167
Dato	08.12.2025



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 27 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

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 inn klima 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: Enebolig
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 225
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	
Oppdragsnr.	
83250199	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronny Sitter	Eva Westrum
Gateadresse	
Sætnanvegen 5	
Poststed	Postnr
ELVARLI	7519
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets forsikringsselskap
Polise/avtalenr.	88652

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lite fall avløp. Fikk tilbakeslag i vaskerom sluk kjeller 2010. Fosikringssak. Børstad avløpsservice spylte/åpnet rør. Nytt tilbakeslag mai 2025-oppdaget tidlig,Børstad spylte rør,ingen skade. Ikke forsikringssak. Slitasje fuger i dusjhjørnet bad oppe-monterte dusjkabinett i 2022. Vannrør fra rørskap til vask-vaskemaskin,montert mot yttervegg-vannet frøys 2018 pga trekk fra ventil,åpnet med varme egeninnsats. Ikke frøset etterpå,isolerer ventil ved kuldeperioder.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selbu vvs la opp rørsystem og monterte vask,toalett,dusjkabinett bad kjeller. Samt rørsystem vaskerom,rør i rør skap,monterte vask. Flyttet bereder fra bad til vaskerom. K.Eidem monterte strøm-downlights bad. Elteam monterte varmebabler -strøm-downlights -vaskerom. Varmekabler bad kjeller ble lagt av Selbuhus under bygging-da varmtvannsbereider først ble montert der. Flis gulv bad kjeller og vaskerom-våtromsplater bad kjeller,panelplater vaskerom,takpanel bad kjeller-vaskerom,montering baderomsinnredning kjeller, montert dusjkabinett bad kjeller og 1.etg, monterte våtromsvifte bad kjeller og vaskerom,(strøm lagt opp av elteam)-egeninnsats.

Arbeid utført av

Selbu vvs.rørlegger K.Eidem. Elteam elektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Selbuhus la membran,gulvbelegg i bad kjeller byggeår. Vaskerom egeninnsats -membran,tettesjikt sluk,veiledning selbu vvs.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Tegnet av arkitekt selbuhus under byggeprosess.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lite fall avløp. Fikk tilbakeslag i vaskerom sluk kjeller 2010. Fosikringssak. Børstad avløpsservice spylte/åpnet rør. Nytt tilbakeslag mai 2025-oppdaget tidlig,Børstad spylte rør,ingen skade. Ikke forsikringssak.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedvannledning frøs utom huset 2010. Entreprenør gravde opp, rørlegger ubedret rør,etterisolerte,før entreprenør etterisolerte og fylte på mere masse over området som frøys. Forsikringssak. Ingen problemer etterpå.

Arbeid utført av

Hoås entreprenør og Bremseth vvs.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takrenne på inngangsparti øverside,lekker ved store nedbørsmengder.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt dårlig trekk.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Garasj gulv,sprekk mot lecafundament i bakvegg. Laget støttemur og fylt opp mere masse bak garasje.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert varmepumpe 2011. Skiftet sentralstøvsuger 2022 samt slange-fortsatt dårlig sug-effekt. Mulig tett rør-ikke kontrollert. Ikke blitt brukt senere år. Lys inne i kjøpenskap-egeninnsats.

Arbeid utført av

NTD

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

2010-Før kjeller ferdigstilt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Grunnmur leca hus, støpt plate garasje, innredet loft-kjeller, bygget garasje, veranda, utestue, pergola, trapp inngangsparti, trapp garasje, mur rundt garasje, mur ved hjørne hus-egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget garasje, veranda, utestue, pergola. Ref.tidligere beskrevet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Bruksendret vaskerom hovedetasje til inngangsparti. Rørlegger selbu vvs avstengte vann i vegg og avløp gulv. Ene inngangsdør stengt, erstattet med vindu. Ikke omsøkt. Egeninnsats. Etablert bod i trapperom kjeller egeninnsats 2011-med taklys (K.Eidem)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Fått varsel i 2021 om oppstart av planarbeid-sætnan deponi på etablert grustak-se vedlagt skriv/kart.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke fått ferdigattest etter 2013, før kjeller ble ferdigstilt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se tidligere forsikringssaker-tilbakeslag avløp og frosset vannledning.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pliktig medlemskap i Sætnan velforening, som drifter vei, brøyt-strø, vedlikehold vei, gatelys, vedlikehold lekeplasser. 3000pr.år.

Tilleggskommentar

Skiftet blandedbatteri kjøkken utført av Selbu vvs-2025. Oppvaskmaskin byttet ca.2018. Kjøle/frysskap byttet i 2019. Dusjkabinett bad hovedplan byttet ca.2021.Selbu vvs monterte. Speil med lys over servant byttet samme år-egeninnsats. Stedvis mose på taket. Glassrekverk veranda montert 2023-egeninnsats. Skiftet 1terassebord sommer 2025 pga skade-ikke beiset. Lagt belegningsstein 2024-egeninnsats. Fiber altibox ca.2011. Slitasje garasjegulv utbedret 2025-egeninnsats. Malingsflekk gulv,under hylle- bod kjeller. Hus malt utvendig 2017. Overflatemalt alle rom senere år-trapp malt 2025. Skyvedørsgarderobe soverom ca.2017-egeninnsats

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

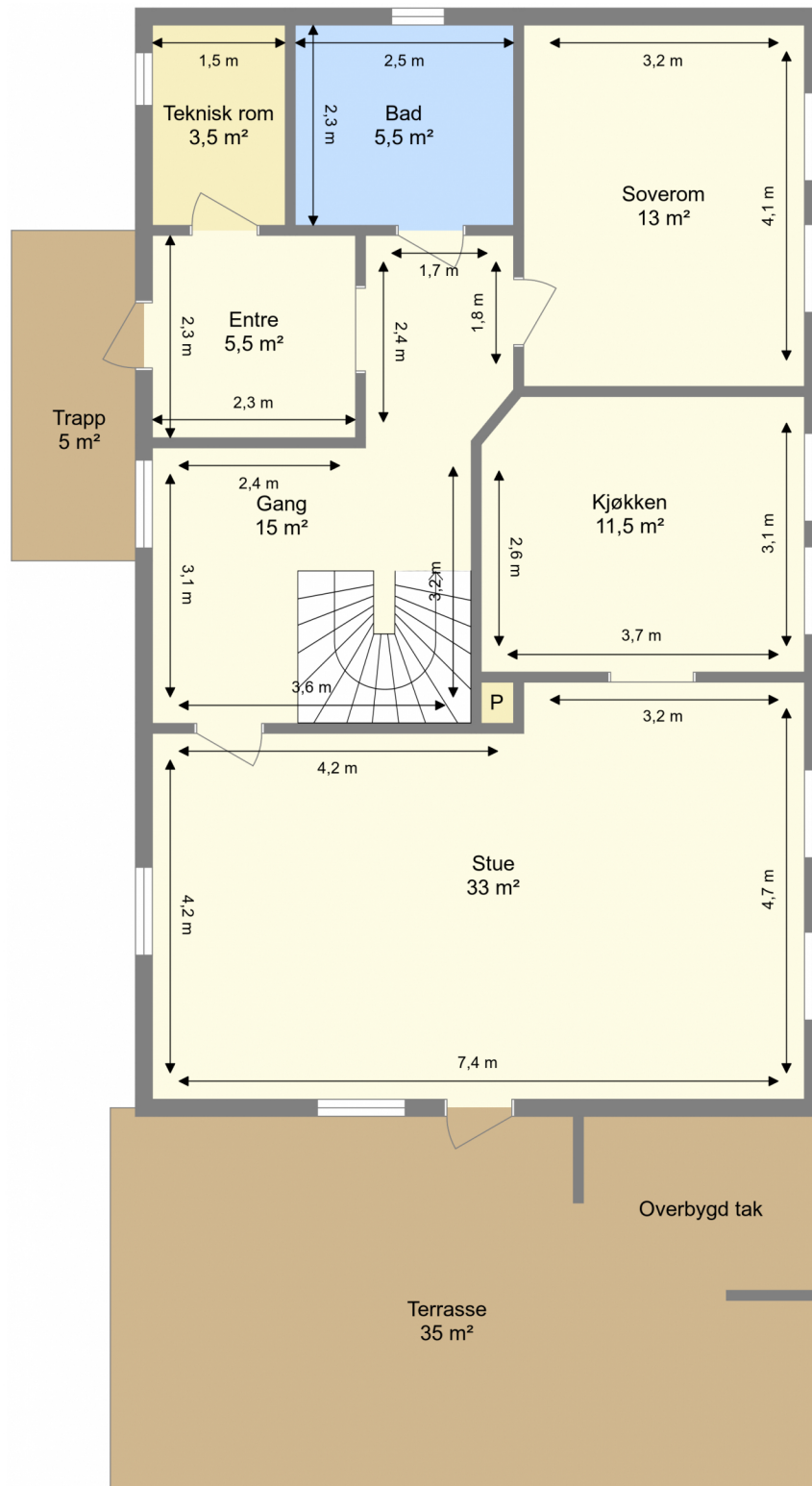
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Sitter	1ee26e6f270296cab3b1 dad0d3f6d95c86c71f8	30.11.2025 21:17:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Westrum	df82d0a9f3ed41b576325f ff38b70dcbb2ee1004	30.11.2025 21:20:19 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sætnanvegen 5

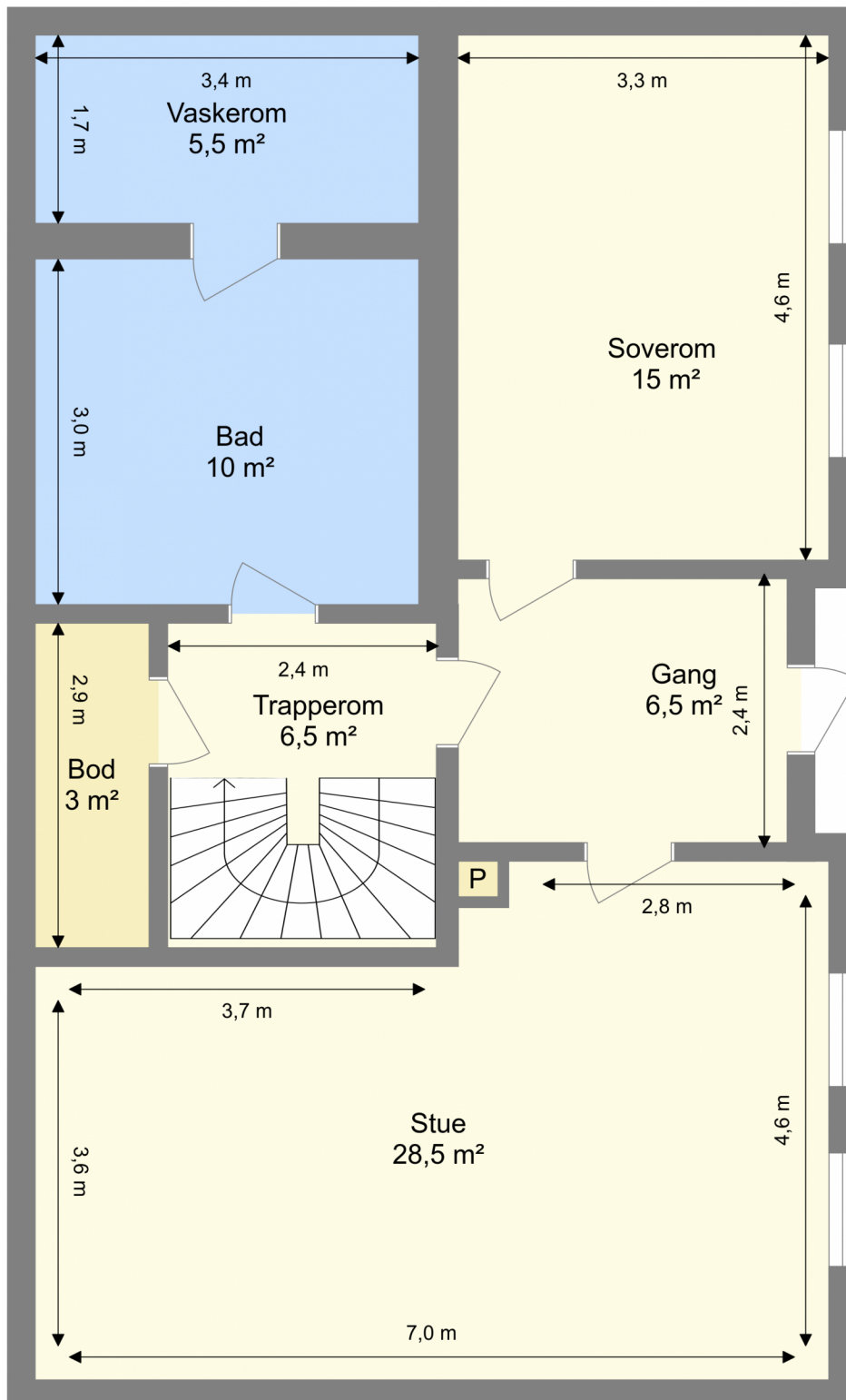
1. Etasje



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.

Sætnanvegen 5

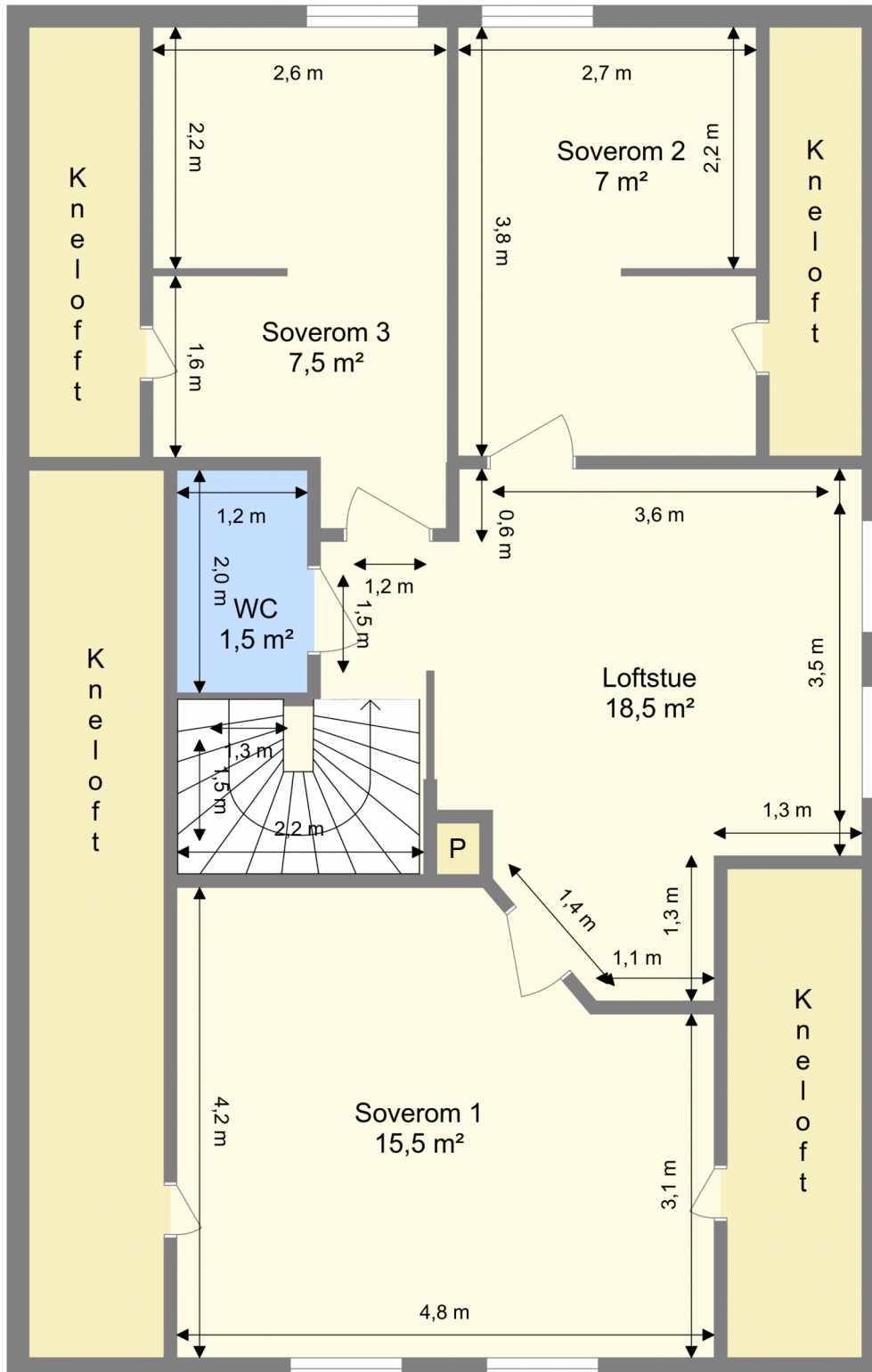
Sokkeletasje



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.

Sætnanvegen 5

Loft



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

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætnarvegen 5, 7519 ELVARLI								

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	10 391,00 kr
Feiing	504,50 kr
Vann	7 330,62 kr
Sum	18 226,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann O 75 m2	15%	1 stk	7144.72	1/1	0 %	7 144,72 kr
Kloakk O 75 M2	15%	1 stk	9332.48	1/1	0 %	9 332,48 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	555.50	1/1	0 %	555,50 kr
					Sum	17 032,70 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 UTLIVERING 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	189	49	0	0

Adresse	Eier
Sætnanvegen 5, 7519 ELVARLI	Sitter Ronny

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			4		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input checked="" type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 6098.75,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 19.11.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 19.11.2025

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Ronny Sitter
Sætnanvegen 5
7519 ELVARLI

Deres ref:

Vår ref:
2009/4302-3
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Gunnar Jarle Kjeldstad

Dato:
20.10.2009

189/49 - Sætnanvege15 - Godkjent melding om tiltak - Endret garasjeplassering

Saken er behandlet som vedtaksnr. 714/09 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 30.09.2009 melding om endret plassering av garasje på eiendommen gnr 189 bnr 49.

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området.

Oppføring av bolig og garasje på omsøkte eiendom ble behandlet som saksnr. 619/06. Det søkes nå om endret plassering av garasjen som vist på vedlagte kartskisse (målebrevskart), i østre del av tomten, innenfor regulert byggelinje og 2m fra nabogrense. Denne plasseringen er tilnærmet lik plassering som anvist på reguleringsplanen.

Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70.1 er meldingen med endring av plassering av garasje funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Gunnar Jarle Kjeldstad
avd.ing.
74 83 39 05

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:

Etat teknisk drift Kommunalteknikk v/Bjørnar Fossen



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

Selbuhus Industrier AS

7580 SELBU

Deres ref:

Vår ref:
2009/4302-5
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Ivar Skjelstad

Dato:
02.07.2013

189/49 - Sætnanvegen 15 – nybygg bolig og garasje – ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 515/13 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for bolig og garasje på eiendommen Sætnanv 15, gnr 189 bnr 49.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 619/06, 703/06, 118/07

Tiltakshaver: Ronny Sitter, Sætnanvegen 5, 7519 ELVARLI

Søker: Selbuhus Industrier AS, 7580 SELBU

Kontrollansvarlig for utførelsen: Selbuhus Industrier AS, Jon P. Hoås, Ronny Sitter, Roy A. Sitter

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved bygget. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes
Enhetsleder/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

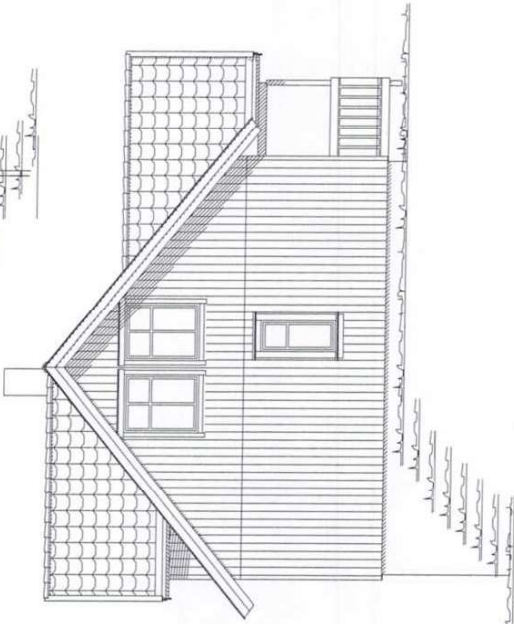
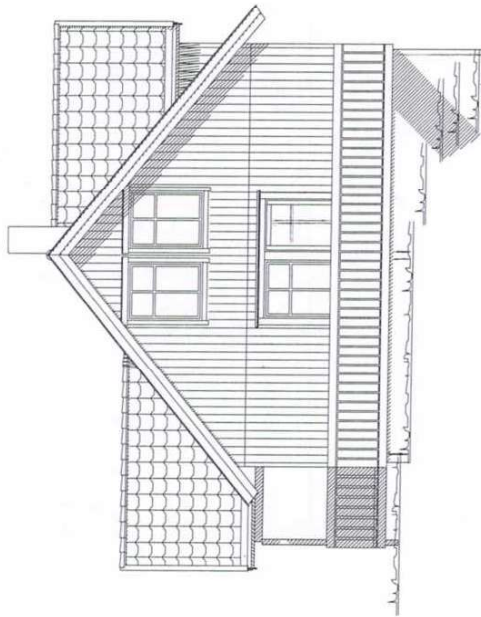
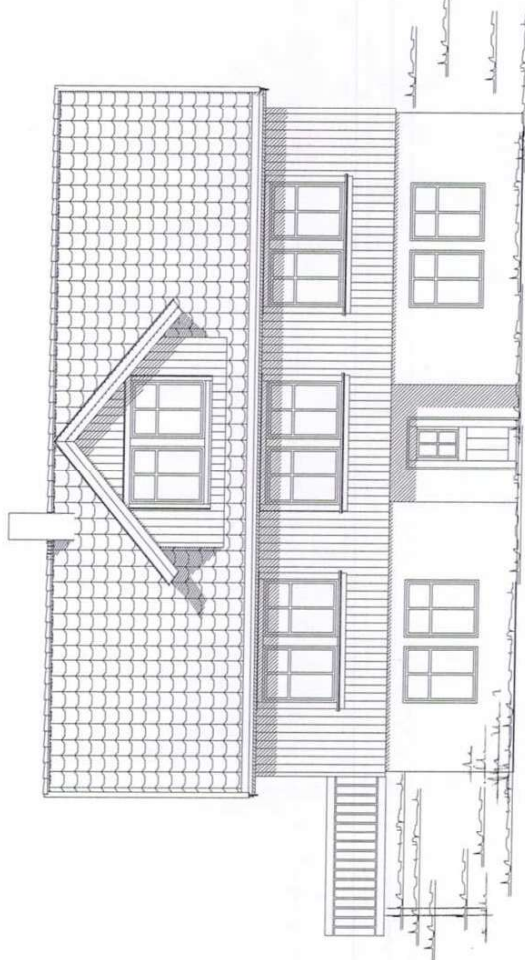
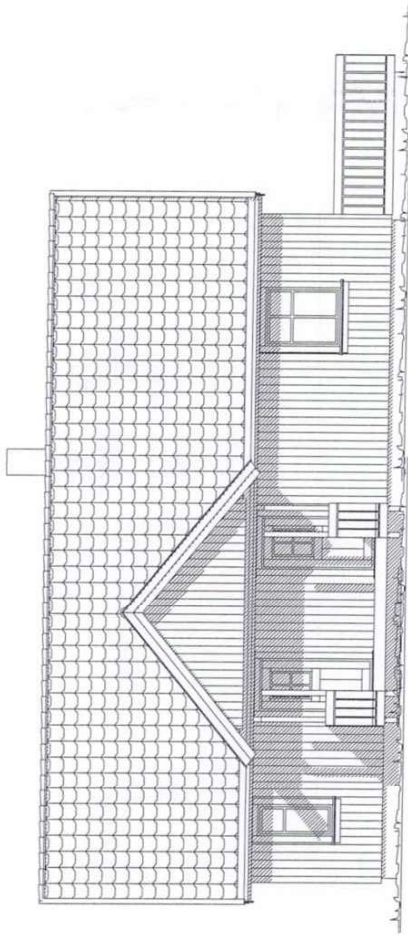
Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:
Etatsadministrasjonen
Enhet kommunalteknikk

v/Beate Berg
v/Bjørnar Fossen

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no



SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU

TLF. 73810400/FAX. 73810420

BYGGHERRER:

EVA WESTRUM & RONNY SITTER

Stokkebekgata 2 B, STJØRDAL

BYGGESTED:

SÆTNAN

BRUKSAREAL:
13,07,06

TEGN. 189 /49

MALE 1:100

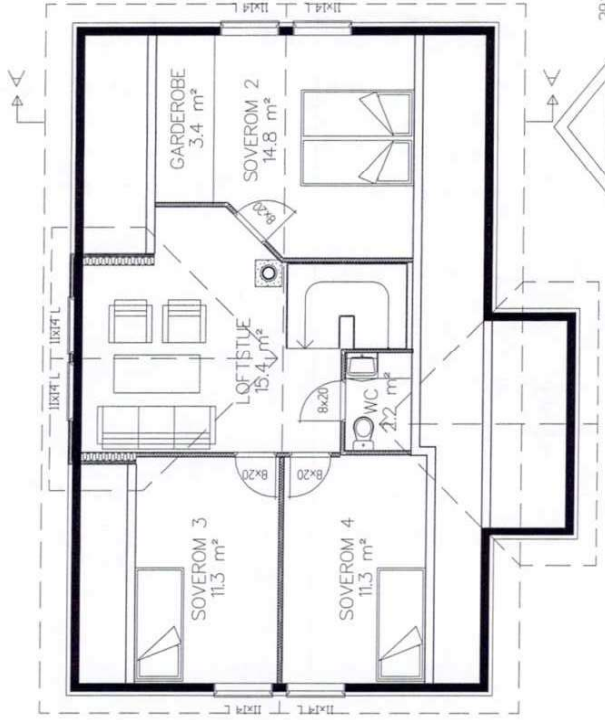
TEGNINGS NR. 502

PROSJEKT T5011

GOO&J.

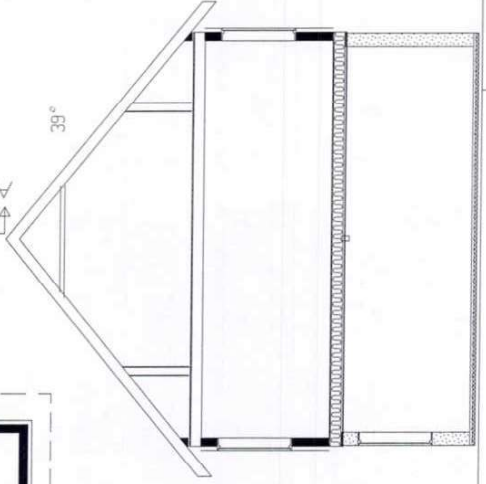
TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!

Godkjent med forbehold
 Dato: 24.8.04
 Sjørdal kommune
 Etat Teknisk drift



2412 220 2400 232 2375

39°



BRU	BRU
Undertypplan	84,00
Hovedplan	91,00
Etappplan	55,00
Sum 1. m ²	230,00



SELBUHUS INDUSTRIER AS
 7580 SELBU

TLF. 73810400/FAX. 73810420

BYGGHERRER:

EVA WESTRUM & RONNY SITTER
 PROSJEKT
 STOKKBEKGATA 2 B, STJØRDAL
 T5011
 GODKJ.

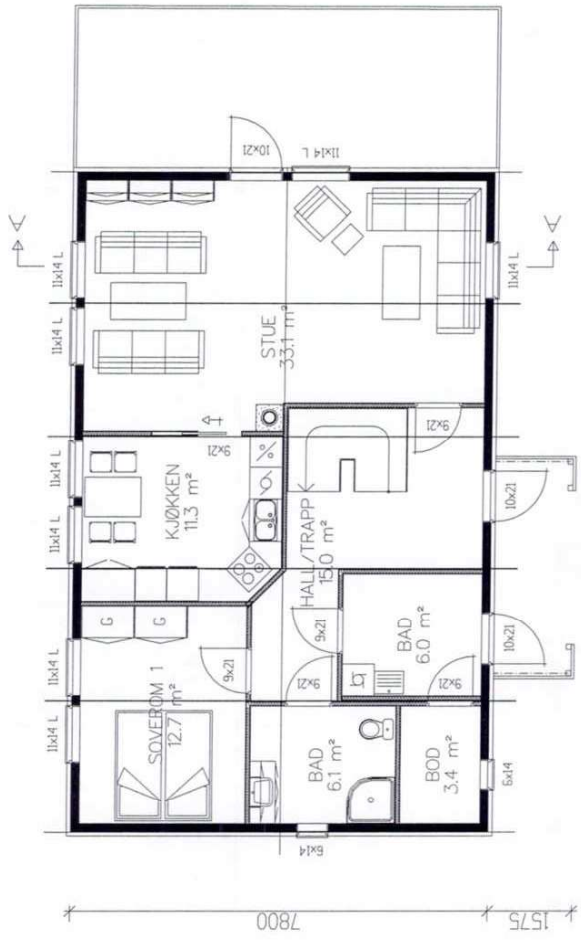
BRUKSAREAL
 189 /49

DATE
 13.07.06

TEGN
 MAL

1:100

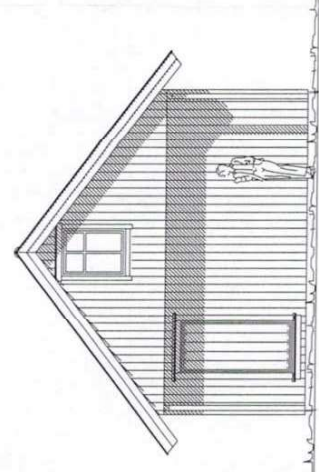
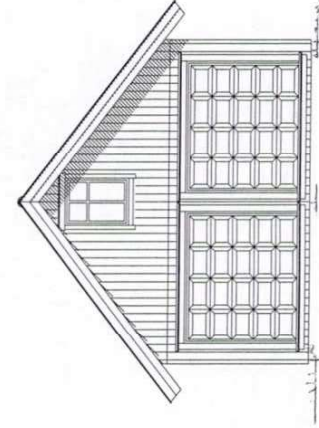
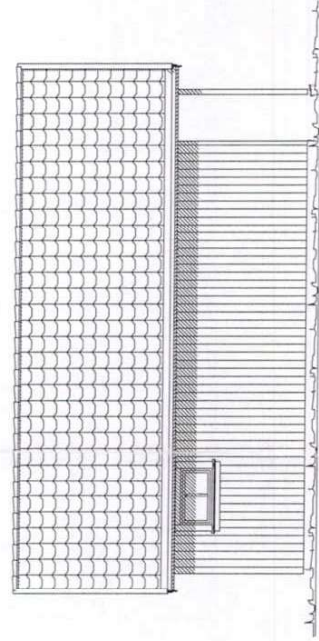
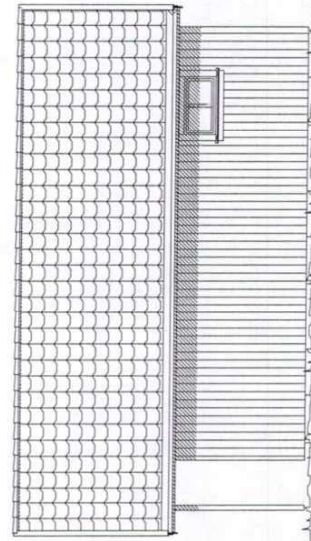
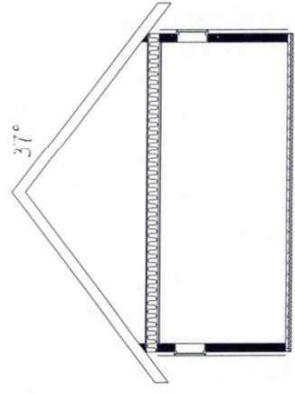
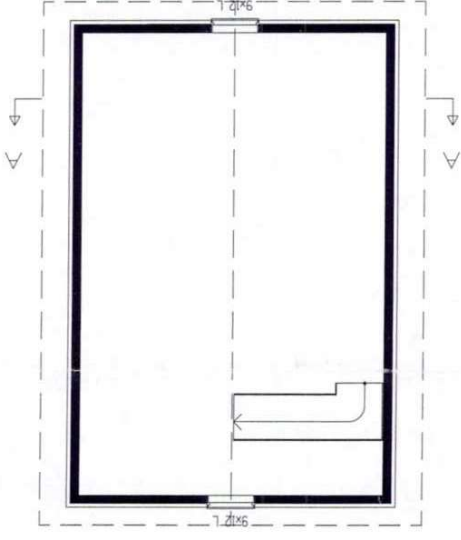
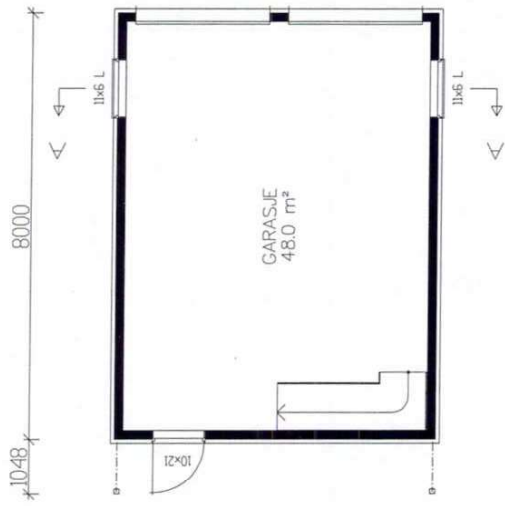
TEGNINGS NR.
 501



1575 7800 12498 3113



TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEINING!



Godkjent med forbehold
 Dato: 21.08.06
 Stjerdal kommune
 Etat Teknisk drift



SELBUHUS INDUSTRIER AS
 7580 SELBU
 TLF. 73810400 / FAX. 73810420

BYGGERE:
 Eva Westrum & Ronny Sitter
 Stokkebekkagata 2 B, 7500 Stjørdal
 Sætnan

BRUKSREAL:
 Gnr./Bnr.
 189 /49

BRUKSREAL:
 Gnr./Bnr.
 189 /49

DATE
 26.06.06

TEGN.
 MAL
 1:100

TEGNINGS NR.
 501

PROSJEKT
 0241

GODKJ.
 GODKJ.

TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!



Offentlige instanser

Naboer

Berørte parter

Dato 28.10.2021

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID – Sætnan deponi

I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 blir det med dette varslet om igangsettelse av privat detaljreguleringsforslag for Sætnan deponi (planid: 5011), for deler av eiendommen gnr/bnr. 189/3 og 502/1 i Stjørdal kommune.

Tiltakshaver er Trym Anlegg AS
Plankonsulent: Pro Invenia AS

Det skal gjennomføres parallell behandling av reguleringsplan og byggesak (jf. §§ 1-7 og 12-15). Kommunen vil da behandle søknad om rammetillatelse sammen med reguleringsplanforslaget. Offentlig ettersyn av reguleringsplanen gjelder da også som nabovarsel for byggesaken med samme frister som gjelder for plansaken. Prosjektering av deponiet og utbedring av bro over Leksa krever byggesaksbehandling. Grunnlaget for prosjektering vil ligge som vedlegg til offentlig ettersyn av planforslaget.

Bakgrunn og formål med detaljreguleringsplanen

Formålet med detaljreguleringsplanen er å etablere deponi for lagring av rene masser innenfor gnr/bnr. 189/3 og 502/1. Varslet planområde er på ca. 103 daa. Etter endt oppfylling skal arealet tilbakeføres til fulldyrket mark. Anslått størrelse på selve deponiet er ca. 52 daa.

Sekundært skal man se på muligheten til å anlegge og drive mottak av masser for gjenvinning på området (gjenvinningsanlegg) for et område på ca. 10 daa. Mest aktuelt er gjenvinning av betong, asfalt og hageavfall. Tilkomst til området er fra Fylkesveg 705 (Selbuvegen) og over elven Leksa. Dagens bru skal utbedres.

Det forventes å kunne deponere i størrelsesorden 500.000 m³ avhengig av fyllingshøyde. Ut ifra erfaringstall vil det kunne gi en fyllingsperiode på ca. 10 år. Netto tilført dyrka mark vil være opp mot 50 daa.

Plandokumenter

Vedleggene til dette oppstartsvarselet kan sees på nettsidene til Stjørdal kommune, eller Pro Invenia. Dette er planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og kart.

<https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/politikk-og-planer/horing-og-kunngjoringer/>

<https://proinvenia.no/kunngjoringer/>



Figur 1 Varslet planområdet er på ca. 102 daa.

Oppstartsmøte og krav til politisk vedtak før igangsetting.

I oppstartsmøte med Stjørdal kommune, som var 03.12.20 (referat vedlagt) og i senere korrespondanse med kommunen, har det blitt stilt krav til at det skal foreligge politisk vedtak med klarsignal om å sette i gang planlegging før planoppstart varsles, da planen ikke er LNFR i kommuneplanens arealdel.

Kommunens administrasjon la derfor frem en forespørsel om tiltaket til politikerne. Planforespørsel om deponi på Sætnan ble behandlet av Stjørdal kommunestyre 17.03.2021 som sak 31/21 og følgende ble vedtatt:

Stjørdal kommune tillater oppstart av privat reguleringsplan på gnr/bnr. 189/3 og 502/1, med formål om å regulere deponi for rene masser og gjenvinning av urene masser

Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning (KU)

Stjørdal kommune har vurdert planforslaget i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger, §8: planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, men ikke trenger planprogram, og §10: kriterier for vurdering av virkningene, og vedlegg II.

Størrelsen på planlagt deponi er i grenseland for krav om KU, jf Vedlegg II k).

Vurdering etter:

§10 1.ledd: tiltaket kan ha påvirkning på omgivelsene – avhengig av hvordan tiltaket utformes og drives.

§10 2.ledd c) tiltaket kan føre til utslipp, til grunnen og til elva.

§10 3.ledd h) området ligger i sone for rasfare.

§11 3.ledd: Beslutning om av planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal begrunnes. Massedeponering nær vassdrag vurderes å kunne ha store negative konsekvenser.



avhengig av hva som deponeres, hvordan området tilrettelegges og utforming av avbatende tiltak. Beslutningsgrunnlaget for å vurdere dette foreligger ikke pr i dag.

Stjørdal kommune vurderer at det er behov for utredning etter § 8, uten planprogram.

Forslagstiller har vurdert at hovedutfordringene i prosjektet er

- grunnforhold
- forholdet til naturmangfold
- forurensing

og at de mest aktuelle temaene som utredes er

- geoteknisk vurdering av grunnforhold, herunder ras og skredfare
- hydrologi: håndtering av overvann, bekk/elv og avrenning
- redegjørelse for forurensing
- vurderinger i forhold til naturmangfoldloven.

Stjørdal kommune er enig i at dette er de mest aktuelle tema å utrede. Vannforskriften er også vesentlig.

I tillegg skal ROS-analyse utarbeides.

Merknader til varselet/tiltaket:

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for reguleringsplanprosessen kan sendes til: Pro Invenia AS, Vestre Rosten 78, 7075 Tiller eller e-post; post@proinvenia.no, evt. direkte til undertegnede; torfinn.weydahl@proinvenia.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Stjørdal kommune. Alle mottatte merknader og dokumenter blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Frist for å komme med merknader er satt til **10.12.2021**

Videre saksgang:

Etter at merknadsfristen har gått ut, vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter bli sendt til Stjørdal kommune for saksbehandling.

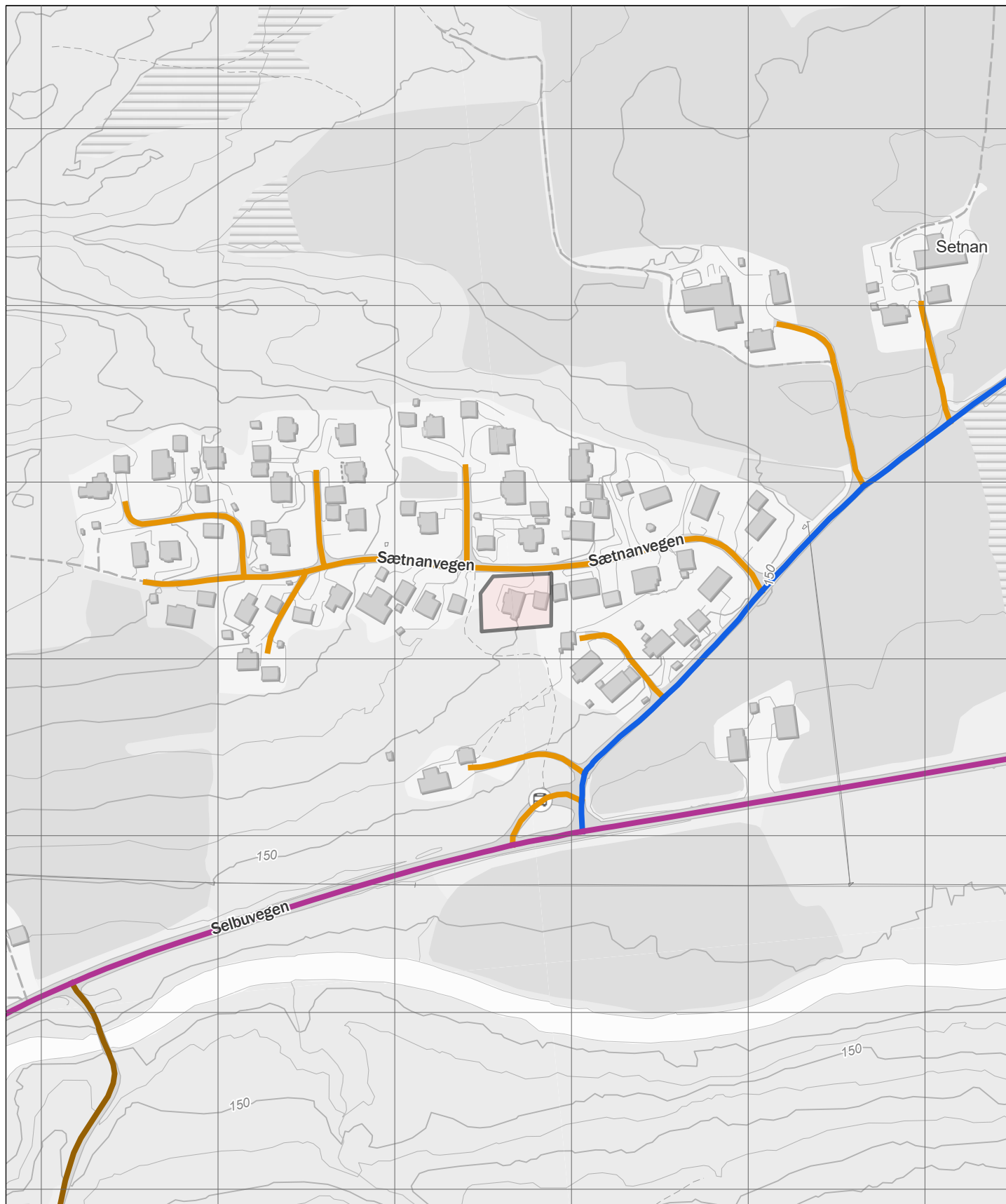
Etter førstegangsbehandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og innsigelser til planforslaget før videre politisk behandling.

Ta kontakt med Pro Invenia AS v/undertegnede for nærmere informasjon om planarbeidet.

Torfinn Konow Weydahl
Arealplanlegger/geolog
Pro Invenia AS
Mob: 473 34 081

torfinn.weydahl@proinvenia.no

Vedlegg: Referat fra oppstartsmøte
Planinitiativ
Kart Planavgrensning
Oversiktskart



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



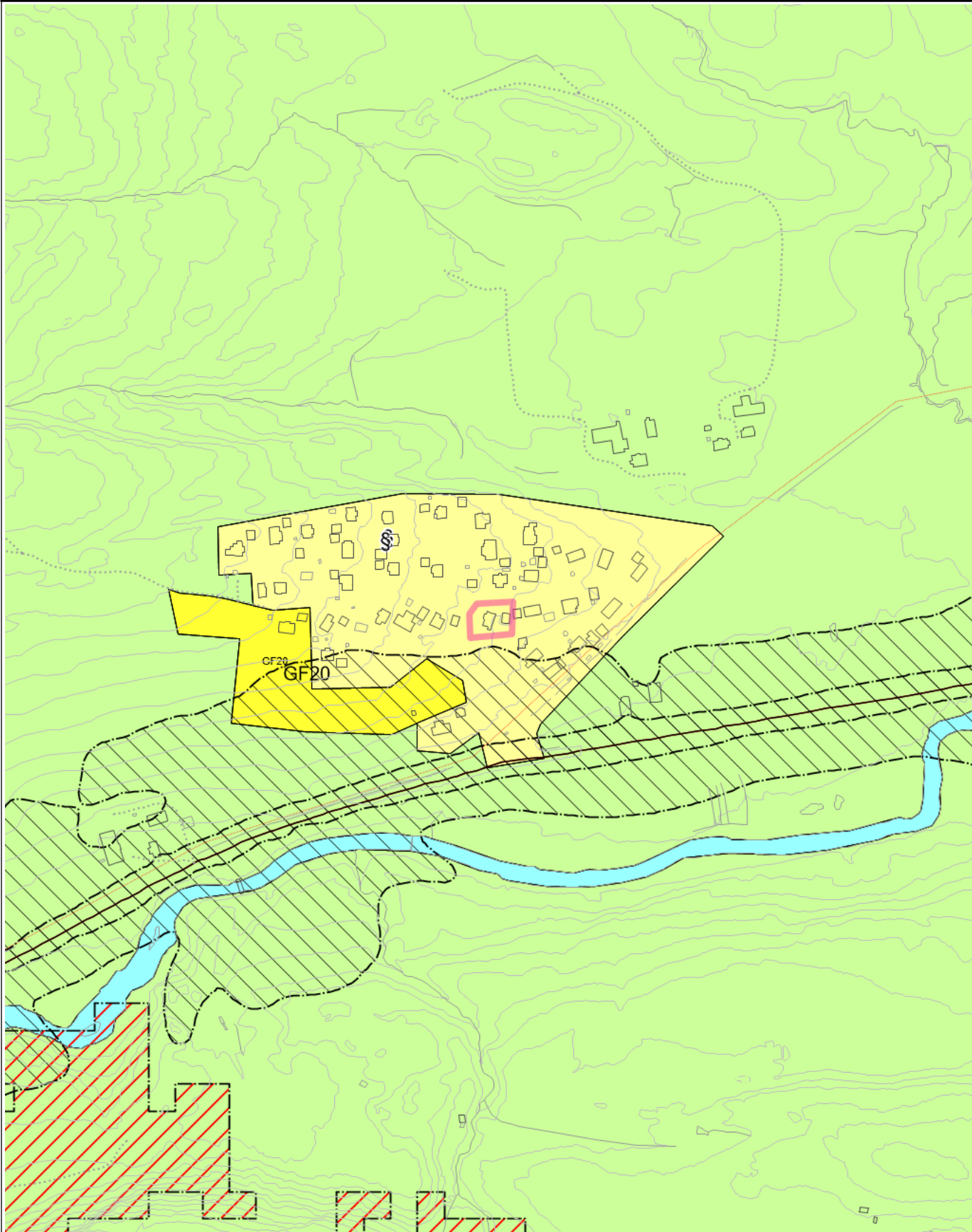
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan





























Eiendom:	Gnr: 189	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sætnanvegen 5 7519 ELVARLI			
Annen info:				

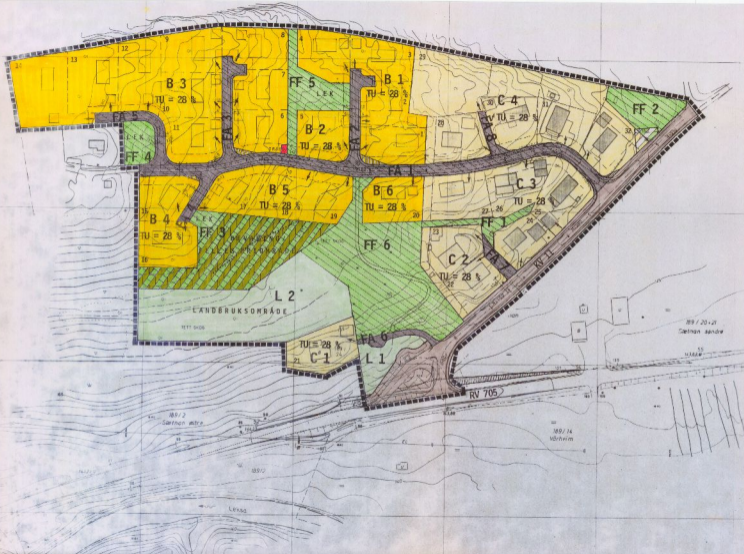


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 TakoverbyggKant	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Bru	 Elv
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 Innsjø
 Dispensasjon fra planregister	 Dispensasjon fra planregister	 KpOmråde - Gjeldende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Grense for støysoner
 Ras- og skredfare	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Naturområde - Nåværende		



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULINGSFORMAL

- | | |
|---|--|
| <p>1. BYGGEOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> B BOLLER, NYE TOMTER C BOLLER HYTTOR/NAUST FORRETNINGER, KONTOR M.V. INDUSTRI OFFENTLIGE BYGNINGER ALMENNUTTIG FORMAL BYGGOMRÅDE SJD <p>2. LANDBRUKSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> JORDBRUK/SKOGBRUK GARTNERI <p>3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)</p> <ul style="list-style-type: none"> KJØREVEG GANG- OG SYKKEVEG/FORTAU TRAFIKKOMRÅDE I SJD <p>4. FRIOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> PARK, TURVEG, LEKEPlass BADEPlass / LEK <p>5. FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> RAS/FLOM HØGSPENTLINJE <p>6. SPESIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> PRISIKTSONE BEVING | <p>7. FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> FELLES AVJØRSEL FELLES PARKERINGSPLASS FELLES FRIOMRÅDER <p>KOMBINASJONER</p> <ul style="list-style-type: none"> BEVING OG FELLES FRIOMRÅDE <p>STREKSYSMBOLER M.V.</p> <ul style="list-style-type: none"> PLANENS BEGRENSNING GRENSE FOR REGULINGSFORMAL BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNET BEBYGGELSE ANNET BYGGEGRENSE PARUDT PlassERING BYGGELINJE TOMTEGRENSE EKISTERENDE FIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES SENTERLINJE REGULERT VEG OMRIS AV PLANLAGTE BYGG OMRIS AV BYGNING SOM SKAL BEVARAS FUGGELINE, h=1000 |
|---|--|

REGULINGSPLAN ENDRING MED REGULINGSBESTEMMELSER FOR:		Kartblad:
SÄTNAN II		Kartproduzent:
REGULINGSBESTEMMELSEN ER PÅFØRT KARTET / FØLGER SOM VEDLEGG		Fjellanger-Widerøe AS
REVISJONER	31.03.85	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		
OPPSTART FORVARSSEL		
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	30.09.85	30.05.85
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET		
3. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	12.07.85	18.07.85
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EIGENDOMFØRNING)		
KUNNGJØRING	11.09.85	14.12.85
PLANEN ER UTARBEDDET AV: BYGNINGS- OG REGULINGSKONTORET		
STJØRDAL KOMMUNE	29.05.85	TEGN. NR. SAKSBEH. <i>J.L.</i>



Stjørdal kommune

Reguleringsplan

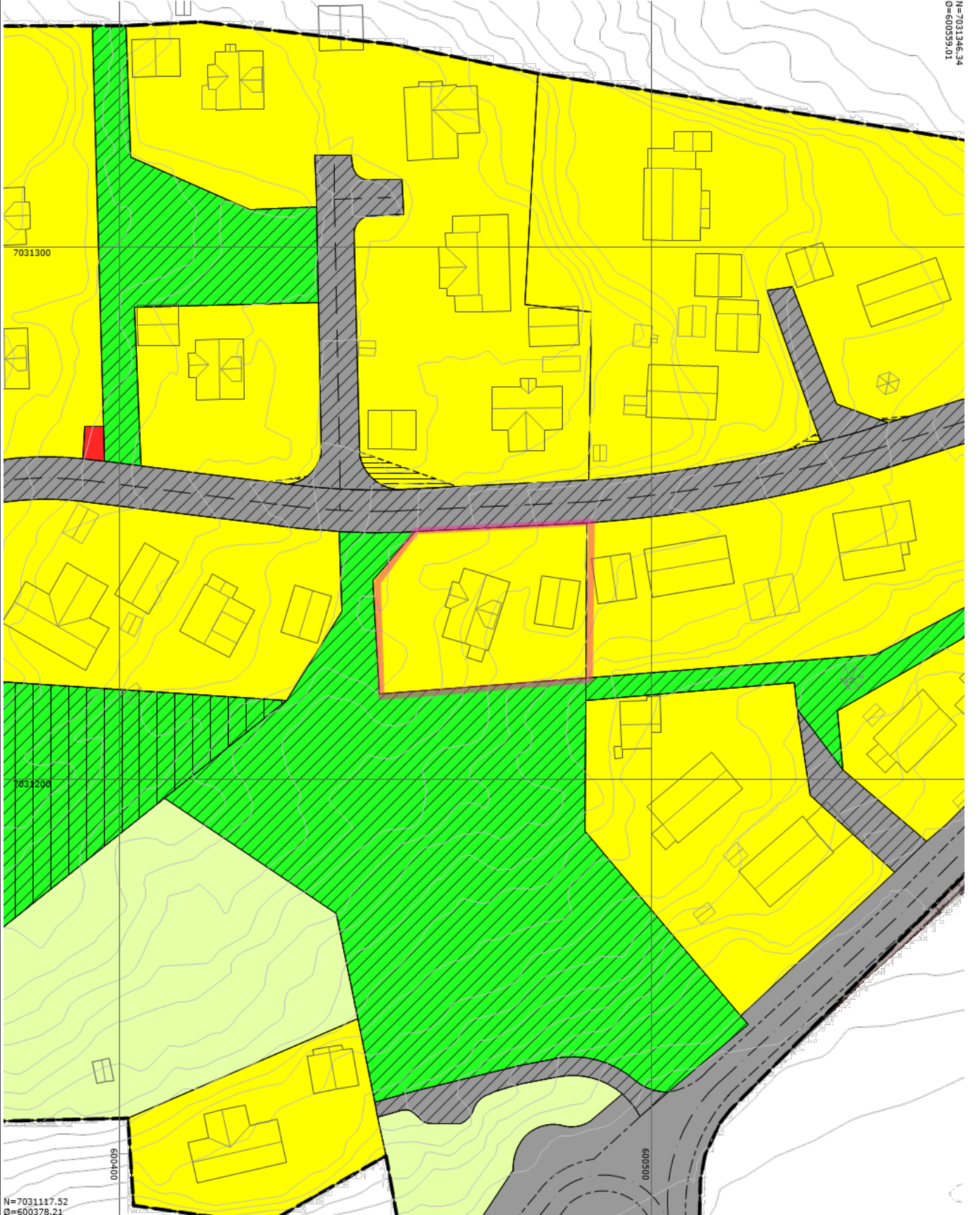
Eiendom: Gnr: 189 Bnr: 49 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sætnanvegen 5
7519 ELVARLI

Annen info: Sætnan II



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Høydekurve		Forsenkningskurve		RpGrense
	RpFormålgrense		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg		Boligområde
	Offentlig bebyggelse		Landbruksområde		Kjøreveg
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	RasterPlaner				

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR SÆTNAN II.

Reguleringsplan datert: 29.06.95.
Dato for siste revisjon av planen: 18.10.95.
Dato for kommunestyrets vedtak: 14.12.95 (Sak 116/95).

GENERELT

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25.1)
- Landbruksområder (PBL § 25.2)
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25.3)
- Friområder (PBL § 25.4)
- Fareområder (PBL § 25.7)
- Spesialområder (PBL § 25.6)
- Fellesområder (PBL § 25.7).

§ 3. BYGGEOMRÅDER

3.1. Boligområde.

I området kan det oppføres bolighus med tilhørende anlegg, som frittstående garasjer.

3.2. Offentlig bebyggelse.

I området skal det oppføres trafo.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal brukes til landbruk.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

I området skal anlegges kjøreveg, inkludert bussholdeplass.

§ 6. FAREOMRÅDER

Området omfatter fareområde langs høgspenteledning.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

7.1. Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0.5m over de tilstøtende vegers plan. Arealene må ikke på noe tidspunkt gis en slik bruk at fri sikt hindres.

7.2. Bevaring.

Området omfatter et automatisk fredet kulturminne, en hulveg.

Området skal ivareta hensikten bak § 4 og 6 i lov nr. 50 av 9.juni 1978 om kulturminner. Endring av grensene for, eller tiltak innenfor området er ikke tillatt uten etter tillatelse av rette myndighet som spesifisert etter kulturminnelovens § 8-10 med forskrift. En sikringssone på 5m rundt det enkelte kulturminne gjelder inntil rette myndighet fastsetter noe annet.

§ 8. FELLESOMRÅDER

8.1. Felles avkjørsel.

Veg FA 1 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 1 - 20, 26 - 32, g.nr./b.nr. 189/1, 189/3, 189/7, 189/11, 189/16 og 189/25.

Veg FA 2 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 1 - 5.

Veg FA 3 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 6 - 11.

Veg FA 4 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 15 - 17.

Veg FA 5 skal benyttes som felles avkjørsal til tomtene 12 - 14.

Veg FA 6 skal benyttes som felles avkjørsel til tomt 21 samt gangsti til tomtene 1 - 21.

Veg FA 7 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 22 og 23.

Veg FA 8 skal benyttes som felles avkjørsel til tomtene 28 - 30.

8.2. Felles friområde.

Område FF 1 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde med tilhørende anlegg for tomtene 22 - 27.

Område FF 2 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde med tilhørende anlegg for tomtene 21 - 32.

Område FF 3 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde med tilhørende anlegg for tomtene 15 - 19.

Område FF 4 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde med tilhørende anlegg for tomtene 10 - 14.

Område FF 5 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde med tilhørende anlegg for tomtene 1 - 20.

Område FF 6 skal kunne benyttes som felles friområde/lekeområde for samtlige tomter i planområdet.

§ 9. KOMBINERTE REGULERINGSFORMÅL

Området skal nyttes som kombinert reguleringsformål spesialområder, bevaring og fellesområder, felles friområde.

§ 10. ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

10.1. Grad av utnyttning.

Grad av utnyttning angis som tillatt tomteutnyttelse (TU) som er tillatt bruksareal (BRA) i prosent av hver enkelt tomtes areal.

Tillatt tomteutnyttelse i prosent er påført plankartet.

10.2. Bebyggelsens karakter.

Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger. Bygninger skal oppføres med saltak.

Takvinkel på bolighusene skal ligge mellom 27° og 40°. Garasjer/carporter og boder kan ha avvikende takvinkel fra bolighusene, men takvinkelen og former skal tilpasses disse.

Kommunen skal ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

10.3. Bebyggelsens høyde og plassering.

Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer (jfr. byggeforskr. kap. 23:11).

Maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Hvor terrenget ligger til rette for det kan kommunen tillate at det bygges med sokkel-etasje. I disse tilfeller tillates gesimshøyde inntil 5,6 m (Jfr. byggeforskr. kap.23:121)

Der hvor tomtesituasjonen tillater det, kan garasje/uthus tillates oppført i 1 etasje med bruksareal inntil 48 m² (j.fr. målereglene i NS 39.40.).

Dobbeltgarasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 2,4 m.

Garasjer/carporter kan plasseres inntil 1 m fra regulert formålsgrense for felles avkjørslene FA 2, FA 3, FA 4 og FA 5. Dette forutsatt at garasje plasseres parallellt med vegkant. Uansett plassering må det være minst 5 m avstand for biloppstilling mellom regulert formålsgrense felles avkjørsel og garasje/carports innkjøringsfasade.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta avgjøres av kommunen. Bebyggelsen skal ha hovedmøneretning som vist på planen, eller etter begrunnet søknad, normalt på hovedmøneretningen. Mønet skal følge husets lengderetning.

10.4. Bilplasser.

For hver tomt skal det være avsatt minst 2 bilplasser, hvorav minst 1 skal kunne overdekkes (garasje/carport). Plasseringen av de nevnte biloppstillingsplasser, garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen.

10.5. Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal.

Ubebygd areal må gis en tiltalende behandling, og tillates ikke nytt til lagring.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av forstøtningsmurer og gjerder må meldes til kommunen som tar stilling til plassering og høyde, materialbruk, utforming m.v.

Vegskjæringer og fyllinger skal bearbeides og gis et tiltalende utseende.

§ 11. Bruk av felles friområder.

For hver ny boligenhet skal det være avsatt min. 50 m² som felles uteareal (felles friområder).

Lekeplassene FF 3, FF 4 og FF 5 skal være opparbeidet i takt med innflyttingen av tilgrensende byggeområder.

Det skal oppmerkes/oppgruses en gangsti/tursti fra kv 11 til FA 1 gjennom felles friområde FF 6.

§ 12. **FELLESBESTEMMELSER**

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammene i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og kommunens bygningsvedtekter.

STJØRDAL KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

SAK NR 116/95

BEHANDLET AV	
KOMITE PLAN & NÆRING SAKSBEH.: PER TAGSETH DATO : 29.11.95 MAPPE : 6-504.3	SAK NR : 4/95 JOUR.NR : 95/10005 AVGJ. AV: KST ST: VE
KOMMUNESTYRET SAKSBEH.: PER TAGSETH DATO : 14.12.95 MAPPE : 6-504.3	SAK NR : 116/95 JOUR.NR : 95/10005 AVGJ. AV: KST ST: VE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SÆTNAN II I ELVRAN

INNSTILLING:

I henhold til Plan- og Bygningslovens §27-2 pkt.1 vedtar kommunestyret "Reguleringsplan for Sætnan II", som vist på kart i mål 1:1000, datert 29.06.95, sist retta 14.09.95, med reguleringsbestemmelser, sist retta 18.10.95.

VEDLEGG:

Plansak nr. 39/95 og 54/95
Reguleringskart, datert 29.06.95, sist retta 14.09.95
Reguleringsbestemmelser, sist retta 18.09.95
Brev fra fylkeskommunen, datert 13.09.95

ANDRE SAKSDOKUMENTER (ikke vedlagt):

Dokumentliste
Planbeskrivelse
Høringsuttalelser, merknader

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlagte brev fra fylkeskommunen nådde ikke fram til saksbehandlninga før behandlingen i det faste planutvalg, slik at kravet om tilleggstekst i bestemmelsene må tas inn før behandlingen i formannskapet. Teksten er innarbeidet i planforslaget.

VURDERING:

Jeg vil tilrå at Komite for plan og næring legger saken frem for kommunestyret med følgende innstilling:

KOMITE PLAN OG NÆRINGS INNSTILLING:

VEDTAK ENST.:

Som rådmannens innstilling.

KOMMUNESTYRETS BEHANDLING:

VEDTAK ENST.:

Som formannskapets innstilling.

ENDELIG VEDTAK:

I henhold til Plan- og Bygningslovens §27-2 pkt.1 vedtar kommunestyret "Reguleringsplan for Sætnan II", som vist på kart i mål 1:1000, datert 29.06.95, sist retta 14.09.95, med reguleringsbestemmelser, sist retta 18.10.95.

Rett utskrift.

Dato :

19/12.95

K. J. M. Jivind

STJØRDAL KOMMUNE

MØTEBOK FOR EN SAK

SAK NR 54/95

BEHANDLET AV	
FAST UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: JOHN LIUM DATO : 03.07.95 MAPPE : 504.3	SAK NR : 39/95 JOUR.NR : 95/3359 MØTT : 5 AV 5 AVGJ. AV: ST: VE
FAST UTVALG FOR PLANSAKER SAKSBEH.: JOHN LIUM DATO : 18.09.95 MAPPE : 504.3	SAK NR : 54/95 JOUR.NR : 95/3359 MØTT : 5 AV 5 AVGJ. AV: ST: VE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SÆTNAN II I ELVRAN

VEDLEGG:

1. Plankart, dat. 29.06.95.
2. Reguleringsbestemmelser, dat. 29.06.95.0
3. Planbeskrivelse, inkl. arealregnskap.
4. Notat fra Jordbrukssjefen, dat. 29.06.95.
5. Oversiktskart.

ANDRE SAKSDOKUMENTER (ikke vedlagt):

6. Lengdeprofil veg FA 1.
7. Tverrprofiler veg FA 1.
8. Brev fra Statens Vegvesen Nord-Trøndelag, dat 30.08.94.
9. Brev fra Forsvarets bygningstjeneste, dat. 09.11.94.
10. Brev fra Lånke Vasslag, dat. 31.05.95.
11. Kopi av annonse om igangsatt reguleringsplanlegging, dat07.02.95.
12. Orienteringsskriv dat. 21.02.95 fra bygnings- og reguleringskontoret til berørte grunneiere.

SAKSOPPLYSNINGER:

1. Generelt.

Planforslaget er utarbeidet av Stjørdal kommune v/Teknisk avdeling i samarbeid med grunneier Halvard Sætnan.

Årsaken til at kommunen har utført reguleringsplanarbeidet er særlig knyttet til den spesielle situasjonen som oppsto da Halvard Sætnans private reguleringsplanforslag for et boligfelt i vestre del av Brannåsen ikke kunne vedtas pga innsigelser fra offentlige instanser. Innsigelsene var uventet på bakgrunn av tidligere uttalelser/signaler fra berørte instanser. Et annet forhold som har påvirket kommunens engasjement i reguleringsplansaken er den avløpsmessige situasjon i området Sætnan - Elvran.

Planforslaget innebærer innregulering av 20 nye eneboligtomter ved å utvide eksisterende boligfelt i Sætnan mot vest. Det eksisterende boligfeltet er utbygd i h.h.t. tomtedelingsplan vedtatt 07.11.83 (Senere er deler av planen endret).

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 07.02.95 i tillegg til at eierne av de eksisterende boligeiendommene ble tilskrevet. Det har ikke kommet skriftlige merknader til det igangsatte planarbeid men det er mottatt muntlige synspunkter bl.a. på spørsmålet om vegatkomst til det "nye" feltet.

Forsvaret har i brev dat.09.11.94 gitt uttrykk for at de aksepterer en utvidelse av Sætnanfeltet. Tidligere har Statens Vegvesen Nord-Trøndelag (brev av 21.02.95) gitt beskjed om at det ikke vil bli krevd etablert gang- og sykkelveg til Elvran ved en utvidelse av Sætnanfeltet.

2. Hovedintensjon med planen.

Formålet med planen er å få vedtatt en omdisponering av egnet areal slik at det kan tilbys tomter for boligbygging i Elvran.

3. Forholdet til kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplans arealdel er en utvidelse av eksisterende boligfelt i Sætnan vist på hovedkartet i M 1:50 000.

4. Planområdets avgrensing.

Planområdets nordgrense følger eiendomsgrensa mot g/bnr. 189/14. Østgrense er til og med Kv. 11. I sør grenser planområdet ned til Rv. 705 (Selbuvegen) ved krysset/bussholdeplassen. Plangrensa mot vest følger grovt sett markslagsgrensa mot gårdens innmark for så helt i nordvest å følge eiendomsgrensa mot Forsvarets eiendom.

5. Topografi - vegetasjon - grunnforhold.

Planområdet framstår som østlige del av en åsrygg som heller mot øst - sør/øst. De bratteste partier finner en i sørvest. Den allerede bebygde del av "Sætnanfeltet" er generelt sett brattere enn de deler av planområdet der ny bebyggelse er planlagt.

De ubebygde delene av planområdet er skogsmark med bra bonitet. Med unntak av sørvestre del som er blandingskog, er skogen barskog dvs. granskog. Granskogen i de nordlige delene av området er allerede hogd, mens det fortsatt står igjen tett, stor skog i sørlige deler av området.

Grunnen består stort sett av "fløssfjell".

6. Arealbruksinteresser.

Det knytter seg landbruksinteresser dvs. skogbruksinteresser til planområdet. Videre kan nevnes at som for Elvranområdet forøvrig, er det også i planområdet mye elg.

Siden Forsvaret ikke lenger har skytestillinger i nærheten, har Forsvaret små interesser i planområdet.

For beboerne i det eksisterende boligfeltet vil de tilgrensende arealene ha betydning som friområde/leikeområde/rekreasjonsområde.

7. Bebyggelse - tekniske anlegg.

- Bebyggelse

Innenfor planområdet ligger idag 11 bolighus samt en ubebygde boligtomt.

- Veger
Vegatkomst gis via kommuneveg 11 fra Selbuvegen (Rv. 705) i sør. (Rv. 11 går forøvrig i en sløyfe opp i bygda for så å komme ned på Selbuvegen øst for Brannåsen). Atkomstveger til de eksisterende boligeiendommene i Sætnan er private felles avkjørsler.
- Vannforsyning
Planområdet har vannforsyning fra Lånke vasslag.
- Avløp
Dagens bebyggelse har avløp til et sandfilteranlegg med utløp til Leksa.

8. Kartgrunnlag.

Planforslaget er inntegnet på et nykonstruert kart i M = 1 : 1000 (E = 1 m).

9. Avstander til servicefunksjoner.

Avstanden til barneskolen på Elvran er ca. 2,5 km.
Nærmeste nærbutikk ligger på Hell (ca. 10 km). Avstanden til kommunesentret Stjørdalshalsen er vel 12 km.

10. Forhold som spesielt har vært vurdert ved valg av planløsning.

- Mulighet for etappevis utbygging
- Vegatkomst til "nytt felt"
- Vanntrykk

Etappevis utbygging.

Siden det er å forvente at tomtkjøperne i et slikt utvidet Sætnanfelt vil være folk med lokal tilknytning, er det rimelig å gå ut fra at det vil ta endel tid før alle 20 tomtene er bebygde. Det vil derfor være viktig å få til en planløsning som fungerer godt selv om bare deler av området i første omgang blir utbygde.

Vegatkomst.

For i størst mulig grad å redusere ulempene for de eksisterende boligeiendommene i Sætnanfeltet har det vært vurdert alternative traseer for atkomstveg til de 20 nye boligtomtene. Alternativ A er å forbedre vegstandarden på den eksisterende felles-avkjørselen "opp" i feltet. Alternativ B er å bygge en ny atkomstveg sørfra (fra området ved bussholdeplassen). Et alternativ C er å føre en ny veg inn til øvre del av feltet øst - nordøstfra.

Som det går fram av planbeskrivelsen er det konkludert med at det ikke er aktuelt å bygge en helt ny atkomstveg utenom det eksisterende boligfeltet. Selv om det ideelt sett ville ha vært ønskelig for å unngå å trekke mer trafikk gjennom et etablert boligmiljø, så er standarden som dagens veg kan gis innenfor de standardkrav som blir satt ellers i kommunen (og landet). Spesielt det forhold at utbyggingen av et felt i ei så lita bygd som Elvran må forventes å ta endel år før det er "fyllt opp", tilsier at en må holde "åpningskostnadene" nede.

Vanntrykk.

Fra kommuneingeniørens side er det stilt spørsmål til om de øverste tomtene kan gis et forsvarlig vasstrykk. (Det synes som om det bare er den aller øverste tomte som vil få et uakseptabelt trykk). Fra grunneiers side er det imidlertid et ønske om å få disponere alt areal opp til grensa mot

Forsvaret til boligformål. Om nødvendig er grunneier innstilt på å få installert pumpe for å få en forsvarlig vannforsyning til de øverste tomtene. Lånke Vasslag har i styremøte vedtatt å skaffe vann til den videre utbygging av Sætnanfeltet.

11. Planforslaget.

Planforslaget omfatter som nevnt både det eksisterende boligfeltet og et nytt boligområde vest for dagens felt. Planforslaget viser tomtedeling og møneretning for de 20 nye boligtomtene. Foruten byggeområder, boliger viser planforslaget, byggeområde for off. bygninger (trafo), landbruksområder, offentlige trafikkområder, fareområder (høgspenning), spesialområde (frisiktsone), felles avkjørsel og felles friområder.

Det er lagt opp til at det på hver tomt skal kunne være mulig å bygge dobbelgarasje. Bolighusene er planlagt plassert med møneretning langs terrengkotenens hovedretning.

Hellingsforholdene tilsier at det vil være naturlig å akseptere både hustyper for flate tomter og hus med sokkel i planområdet, avhengig av den konkrete tomtesituasjonen. Totalt er det innregulert ca 22,7 daa til de 20 boligtomtene.

Det er planlagt tre lekeplasser (felles friområder) på tilsammen ca 2,1 daa for boligene i det "nye" feltet. Tilsammen er det innregulert ca 10,9 daa felles friområde for tomtene i det "nye" feltet.

Alle interne veger er planlagt som felles avkjørsler. Hovedatkomstvegen FA 1 er planlagt gitt en bedre standard enn idag ved at vegens stigningsforhold vil bli maks 100%. Gjennom den første skarpe svingen i øst vil første del ikke være brattere om 83%. (Krysset med kv. 11 er planlagt fylt opp 40 - 50 cm).

Fra bussholdeplassen ved Selbuvegen (Rv 705) i sør og nordover til veg FA 1 er det planlagt en gangsti/tursti. Med unntak av den aller nederste del vil denne snarvegen få et stigningsforhold på maksimalt 100%.

I reguleringsbestemmelsene går det fram at de nye boligarealene skal nyttes til frittliggende eneboliger. Garasjer vil bli tillatt lagt innenfor byggegrensene inntil 1 m fra de fire fellesavkjørslene FA 2, FA 3, FA 4 og FA 5.

12. Landbruksinteresser.

Jordbrukssjefen har i et eget notat (vedlegg 4) gitt sin vurdering av en omdisponering til utbyggingsformål. Jordbrukssjefen peker spesielt på behovet for å kunne nytte vegen opp gjennom boligfeltet til nødvendig driftsveg ved skogsdrift i de ovenforliggende områder.

13. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges oppvekstvilkår.

I planforslaget er det lagt vekt på å få gitt lekeplassene en sentral lokalisering i de ulike delområdene og med god kontakt mot de boligtomter de er tenkt å skulle betjene.

De tre lekeplassene FF3, FF4 og FF5 er gitt en trafiksikker og solrik plassering. Område FF5 er tenkt kunne gis en opparbeiding slik at deler av den kan nyttes til ballspill. De to øvrige lekeplassene vil primært bli sandlekeplasser.

14. Vegtrafikkstøy.

De nye boligområdene vil ikke bli belastet av sjenerende vegtrafikkstøy

15. Miljøkonsekvenser.

I forhold til miljøkonsekvensene vil et boligfelt i Sætnan, på samme vis som felt plassert i andre bygder uten gode kollektive reisemuligheter, være uheldig. (fører til stor personbilavhengighet).

16. Tekniske løsninger.

Hovedatkomstvegen FA 1 er planlagt med vegbredde 4 m kjørebane, 2 x 0,5 m skulder og 2 x 1,5 m grøft dvs. 8 m regulert bredde. FA 1 sin trase følger grovt sett traseen til driftsvegen gjennom området.

Vegsystemet er bygd med maks stigning 100% (65% gjennom kryssene). Fartsgrense i planområdet vil som idag bli 30 km/t.

Avløpssystemet vil bli planlagt med framføring til et nytt renseanlegg plasseres i området mellom Rv. 705 og Leksa.

En endelig avklaring av hvilke tiltak som må iverksettes for å oppnå et godt nok vanntrykk i øvre del av feltet vil bli avklart i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

17. Nøkkeltall fra arealregnskapet.

Planområdet totalt: ca 66 daa.

Eksisterende boligområder (C 1 - C 4): 16 020 m².

Nye boligområder (B 1 - B 6): 22 650 m².

Felles friområder:

FF 3: 250 m²
FF 4: 560 m².
FF 5: 1250 m².
FF 6: 8860 m²

Totalt areal som felles friområder i "nytt" felt: 10 920 m².

Felles friområder pr. boligenhet i "nytt" felt: 546 m².

Gjennomsnittlig tomtestørrelse i boligområdene B 1 - B 6: ca. 1 130 m².

VURDERING:

Det planforslag som nå foreligger er i tråd med overordna planer og er en konsekvens av vedtak og beslutninger som statlige og fylkeskommunale myndigheter har gjort vedrørende arealbruk- og avløpsløsninger i Elvranområdet.

Selve planforslaget er preget av at en her har å gjøre med en del av kommunen hvor den frittliggende eneboligen på en romslig tomt er den "naturlige" boligform. For å redusere ulempene for det eksisterende boligmiljøet i Sætnan har en valgt å legge tyngden av den nye bebyggelsen på nordsida av dagens driftsveg. Deler av arealene vest for dagens bebyggelse vil derfor fortsatt kunne fungere som friområde/lekeområde for den eksisterende boligbebyggelsen.

Bygningssjefen vurderer det som viktig at den foreslåtte planløsningen tar utgangspunkt i at det vil kunne ta endel tid før hele feltet er utbygd. Slik det nå er lagt opp til ligger forholdene til rette for en etappevis utbygging der de ulike deler av det "nye" feltet bl. a. er forsynt med egne lekeplasser.

Bygningssjefen har merket seg at jordbrukssjefen stiller spørsmål til om kombinasjonen boligveg og tømmertransportveg vil kunne medføre vesentlige konflikter. Etter bygningssjefens vurdering synes ikke en sporadisk gjennomkjøring med tømmer å være spesiell belastende for boligmiljøet. Noe annet vil det imidlertid være om slik gjennomkjøring får stor hyppighet. Det vil være naturlig å se nærmere på dette forhold under den offentlige ettersyn.

Det planforslag som nå forligger synes etter bygningssjefens vurdering å inneholde elementer som vil kunne gi et godt boligområde i Sætnan. Planforslaget har fått en gjennomarbeiding som gjør at det kan legges ut til offentlig ettersyn.

FORSLAG TIL VEDTAK:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-1, nr.2 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn et forslag til reguleringsplan for Sætnan II i Elvran, dat. 29.06.95 med tilhørende bestemmelser.

VEDTAK :

Bygningssjefens forslag enstemmig vedtatt.

TIL DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER SITT MØTE 18.09.95.

VEDLEGG:

1. Uttalelse fra Nord-Trøndelag el.verk, dat. 14.07.95.
2. Uttalelse fra Helse- og sosialavdelingen, dat. 04.08.95.
3. Uttalelse fra Friluftsnemnda, i møte 15.08.95.
4. Uttalelse fra fire husstander i Sætnanfeltet, dat. 17.08.95.
5. Uttalelse fra Statens vegvesen Nord-Trøndelag, Vegkontoret, dat. 15.08.95.
6. Uttalelse fra Kommuneingeniøren, dat. 16.08.95.
7. Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune,
regional utviklingsavd., dat. 15.08.95.
8. Uttalelse fra Fylkemannen i Nord-Trøndelag,
kommunal- og samordningsavd., dat. 29.08.95.
9. Uttalelse fra Forsvarets bygningstjeneste, dat. 21.08.95.
10. Uttalelse fra Telenor AS, Trøndelag distrikt, dat. 31.08.95.
11. Revidert plankart (nedfotografert), dat. 14.09.95.
12. Reviderte reguleringsbestemmelser, dat. 14.09.95.

ANDRE SAKSDOKUMENTER (ikke vedlagt):

13. Annonsetekst kunngjøring om offentlig ettersyn.
14. Oversendelsesskriv dat. 11.07.95 til de offentlige instanser og berørte interesser som fikk plandokumentene oversendt for eventuell uttalelse.
15. Skriv dat. 04.09.95 til Fylkeskonservatoren vedr. fastsetting av befaringsdag
16. Skriv til H. Sætnan dat. 05.09.95 (invitasjon til befaringsdag med fylkeskonservator).
17. Vedleggene i sak 39/95.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forslaget til reguleringsplan for Sætnan II har lagt ut til offentlig ettersyn i tida 12.07. - 19.08.95. Det er mottatt 10 uttalelser/merknader til planforslaget. Uttalelsen fra Fylkeskommunens regionale utviklingsavdeling er fremmet som en innsigelse til planforslaget. Etter at arkeolog/konservator var

på befaring sammen med grunneier og planutvalgets saksbehandler, er imidlertid denne innsigelsen (på bestemte vilkår) trukket tilbake.

Innkommne uttalelser:

1. Nord-Trøndelag el.verk.

- Har ingen merknader til planforslaget.

2. Helse- og sosialavdelingen.

- Har ingen spesielle innvendinger mot planens forutsetninger og utforming.
- Fraråder at tømmertransport i større omfang skal foregå gjennom boligfeltet.

3. Friluftsnemnda.

- Tar reguleringsforslaget til orientering.

4. Fire husstander i Sætnanfeltet.

(T. og J. Sætnan, J.M. Wesche, S. og T. Alstad og J. og O. Størseth).

- Har ikke merknader til planforslaget. Varsler at de vil protestere hvis andre beboere foreslår ny trase for hovedatkomstveg til feltet.

5. Statens vegvesen Nord-Trøndelag, Vegkontoret.

- Savner en vurdering av fartsnivå på hovedatkomstvegen (veg FA 1).
- Påpeker at det ved detaljplanleggingen må legges vekt på at vegen skal ha god framkommelighet også på vinterføre.

6. Kommuneingeniøren.

- Konstanter at veg FA 1 er i samsvar med kommunens vedtatte normer for atkomstveg.
- Peker på at kommunen ikke kan garantere tilfredsstillende trykkforhold for de øverste tomtene hverken idag eller i framtida med evt. pumping fra vannrenseanlegget ved Hjelset via ny ledning. anbefaler at det blir gjennomført trykkprøving av ledningsnettets før det blir tatt i bruk.
- Minner om at Fylkesmannen har gitt pålegg om at spillvann fra området skal tilknyttes renseanlegg som skal bygges og drives av kommunen. Forlanger derfor at ledningsnettets bygges etter kommunens godkjente normer (separering av spillvann og overvann). Som kontroll av utførelse vil bli krevd TV-kontroll av spillvannsledningene.

7. Nord-Trøndelag fylkeskommune, Regional utviklingsavdeling.

- Har ingen planfaglige merknader til reguleringsplanen.
- Fordi det synes å foreligge konflikt med et automatisk fredet fornminne, dvs. en hulveg, foreligger innsigelse til planen. (En hulveg er en veg fra den tid ferdsele forgikk ved ridning eller til fots, dvs før hjulkjøretøy ble vanlige). Fylkeskommunen ber om at det blir holdt en felles befaring for å diskutere forholdet.

En felles befaring ble holdt 12.09.95. Konklusjonen fra denne befaringen var at hulvegen i all hovedsak ligger utenfor planforslagets byggeområder. Fylkeskonservatoren vil trekke sin innsigelse dersom hulvegen måles inn og den del av felles friområde FF6 hvor den "tydelige" delen av hulvegen ligger blir regulert som kombinert formål Spesialområde, bevaring / felles friområde

8. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

- På grunn av at det er i strid med rikspolitiske retningslinjer for areal og transport å legge nye boliger slik at all transport må foregå med bil, ber miljøvernavdelingen om at en vurderer størrelsen på feltet og utbyggingstakt.
- Minner om Fylkesmannens krav om tilkobling til kommunalt kloakkledningsnett før det kan bygges flere boliger i området.
- Landbruksavdelingen er i tvil om det skal aksepteres at det omdisponeres så mye skogsareal til felles friområder som planen viser. Under tvil kan likevel arealbruken aksepteres fordi det bare vil bli marginale deler av de foreslått omdisponerte skogsarealene som vil kunne fungere til skogbruksformål.
- Landbruksavdelingen vil ikke kreve at felles avkjørselen FA 1 skal være åpen som driftsveg for tilgrensende landbruk.

9. Forsvarets bygningstjeneste.

- Påpeker at beboerne i feltet vil måtte leve med den militære aktiviteten dvs støy fra skytebanene på Sigertsmoen og normal øvingsvirksomhet på naboeiendommen Setnanhaugen (skyting med løsammunisjon og behov for å benytte veger, inkl. FA 1, til kjøring tildels med tyngre kjøretøy).

10. Telenor AS.

- Påpeker at telekabler må flyttes for utbyggerens regning dersom det blir konflikt med utbyggingsplanene.

VURDERING:

Generelt.

De innkomne uttalelser til planforslaget spenner fra uttalelser om at en har "ingen merknader" til helt konkrete innvendinger og planfaglige råd. Som tidligere nevnt er det ikke lenger noen instans som har innsigelse til planforslaget.

Hovedatkomstveg (Felles avkjørsel FA 1).

Et sentralt spørsmål ved utarbeidelsen av planen var valget av trase for hovedatkomstveg opp til boligarealene. Endel av uttalelsene er nettopp knyttet til valget av å forlenge atkomstvegen til det eksisterende Sætnanfeltet og benytte denne som hovedatkomstveg for det nye feltet.

Angående fartsnivå og framkommelighet på vinterføre, som er to punkt Vegkontoret tar opp, ble begge disse momenter vurdert ved valget av planløsning. I dag er fartsgrensen 30 km/t i det eksisterende Sætnanfeltet. Det er forutsatt samme fartsgrense i det nye feltet. Respekten for fartsgrenser er mye en holdnings-sak, men der hvor holdningene mangler er det selvsagt bare fysikkens lover (mer svinger/kortere rettstrekninger, smalere vegbane og som nødløsning humper og dumper) som kan få fartsnivået ned. Slike fysiske hindre vil imidlertid kunne forverre framkommeligheten på vinters tid. Slik bygningssjefen ser det er det lite å oppnå ved gi vegen FA 1 en lavere standard for å få ned fartsnivået. Dessuten er det erfaringsmessig lettere å få respekt for fartsgrensen i et slikt lite boligfelt der alle kjenner alle, enn f.eks i et større boligfelt med mer uoversiktelige naboforhold.

Under den offentlige utlegging har det vært sett nærmere på hvilket omfang bruken av FA 1 til tømmertransport vil kunne forventes å få. Uten at det foreligger noen konkrete tall, er de signaler som er mottatt av av bygnings-

sjefen at det ikke forventes noen dramatisk økning i forhold til dagens situasjon. Som Fylkesmannens landbruksavdeling påpeker vil det om nødvendig også være mulig å finne alternative traseer for en slik tømmerdriftsveg.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Slik bygningssjefen ser det er valget av Sætnanområdet som boligområde for Elvran forlenget gjort. Sterke jordvernsinteresser og Forsvarets krav om sikkerhetsavstander fra deres skytefelt var i stor grad årsaken til det ikke lyktes å få etablert et boligfelt i nær tilknytning til bygdesentret i Elvran.

Størrelsen på det nå planlagte boligfeltet Sætnan II har vært diskutert under planarbeidet. Mange momenter har trukket i retning av å planlegge et boligfelt av noe størrelse når det likevel er mulig å løse avløpsspørsmålet og det forøvrig ikke er vesentlige konflikter vedrørende slike forhold som f.eks. veg-atkomst, jordvern, naturvern, trafikkstøy, manglende friområder, grunneierinteresser m.v. Bygningssjefen kan ikke se at en oppnår noen stor miljøgevinst om en reduserer størrelsen på det planlagte boligfeltet. Elvranområdet har nå i en årrekke vært uten noe reelt tilbud av boligtomter og en bør benytte situasjonen når det nå ser ut som om et felt på 20 tomter vil kunne la seg realisere. Hvordan etterspørselen etter boligtomter vil utvikle seg gjenstår å se og bygningssjefen ser det som lite hensiktsmessig å vedta noen bestemt utbyggingstakt.

Fylkeskonservatorens registrering av fornminne.

Bygningssjefen vil foreslå at plankartet og bestemmelsene rettes opp i tråd med fylkeskonservatorens krav slik de kom fram ved befaringen med arkeolog Forseth. Dette vil si at omlag halvdel av felles friområde FF 6 blir endret til kombinert reguleringsformål Spesialområde, bevaring / felles friområde. Grunneier Halvard Sætnan er på sin side uenig i at det skal være nødvendig bevare det som fylkeskonservatoren mener er en hulveg. Sætnan savner en klar dokumentasjon på at det virkelig er en hulveg.

Størrelse på felles friområder.

På bakgrunn av uttalelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling har en sett nærmere på avgrensingen mellom landbruksområdet L 2 og felles friområde FF 6. Bygningssjefen vil foreslå en mindre justering av formålsgrensen slik at L 2 forlenges noe mot øst. Dette fordi bredden av friområdet synes vel stor sett i forhold til de skogbruksinteressene i området.

Andre forhold.

Bygningssjefen har merket seg de momenter som Kommuneingeniøren omtaler i sin uttalelse og ser det som naturlig at innholdet i uttalelsene blir å ta til etterretning. Forsvarets bygningstjenestes påpekning om at beboerne må forvente at dagens militære aktivitetsnivå vil opprettholdes i framtida er på samme vis å ta til etterretning.

Konklusjon.

De merknader som er mottatt til planforslaget er gått igjennom og vurdert. De planfaglige råd som er mottatt fra offentlige instanser er prøvd tatt hensyn til innenfor rammen av en helhetsløsning. Bygningssjefen vil på bakgrunn av de innkomne uttalelser foreslå noen endringer i planforslaget. Det endrede planforslaget er datert 14.09.95. Endringen vurderes ikke å være så omfattende at det er nødvendig med ny offentlig utlegging.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslaget til reguleringsplan for Sætnan II har vært lagt ut til offentlig ettersyn i tida 12.07. - 19.08.95.

Det er innkommet uttalelser og merknader slik det framgår av saksdokumentene. På dette grunnlag og med utgangspunkt i vurderingene i saksframlegget vedtar det faste utvalget for plansaker reguleringsplanen og på følgende vilkår:

1. Vestre del av felles friområde FF 6 reguleres som kombinert formål Spesialområde, bevaring / Felles friområde.
2. Reguleringsbestemmelse rettes opp for å inkludere bestemmelser til et kombinert reguleringsformål.
3. Ordet "byggningsrådet" i bestemmelsene byttes ut med "kommunen".
4. Formålgrensa mellom L 2 og FF 6 justeres noe mot øst.

Plankart og bestemmelser dateres 14.09.95.

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 27 - 2, nr. 1 oversendes planforslaget til kommunestyret for videre behandling.

VEDTAK :

Bygn.sjefens forslag enst. vedtatt.

Utskrift til :

FORMANNSKAPET TIL VIDERE BEHANDL.
A 504.3











Rett utskrift.

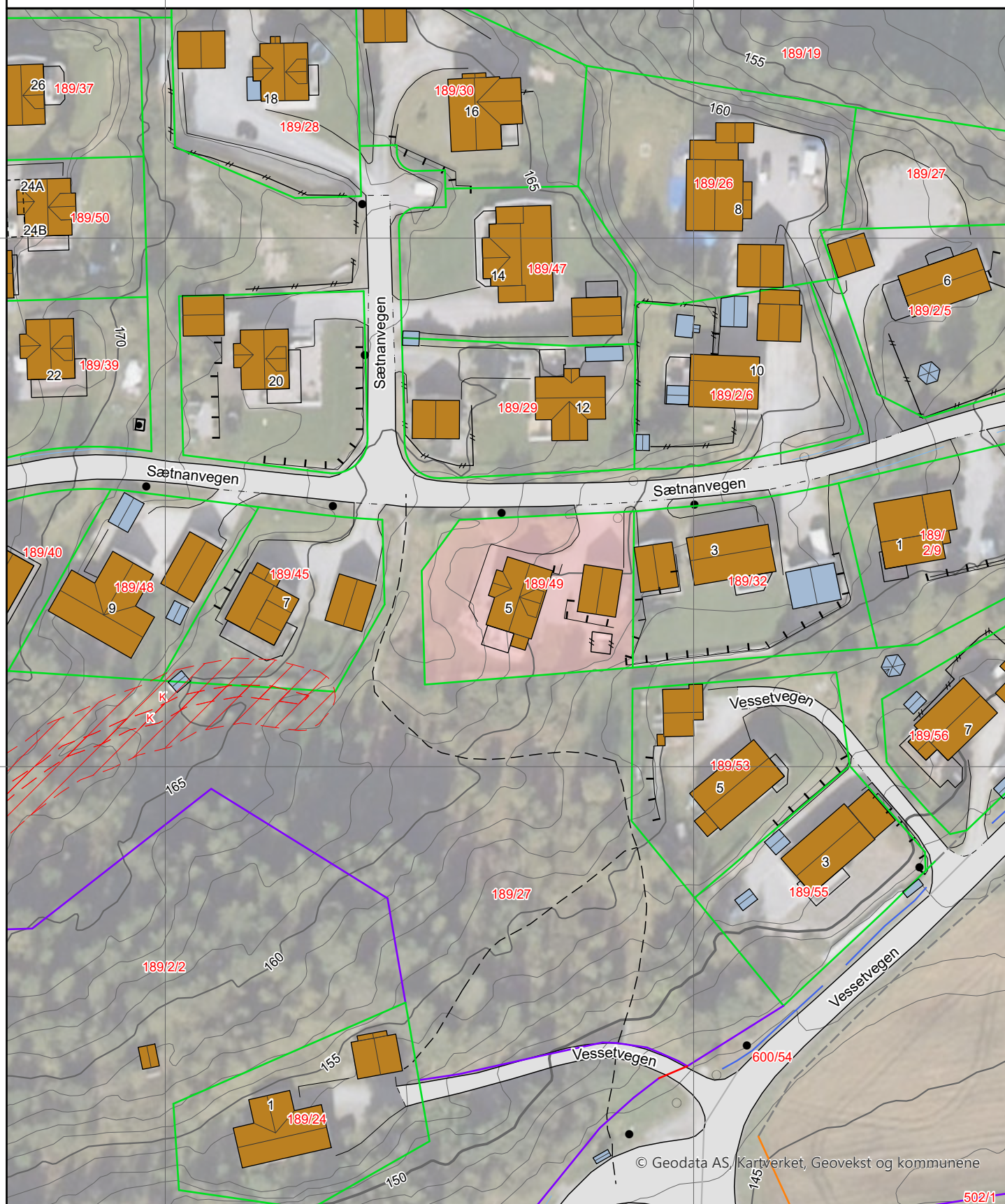
Dato : 03.10.95

Britt-Tove Leren.



Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

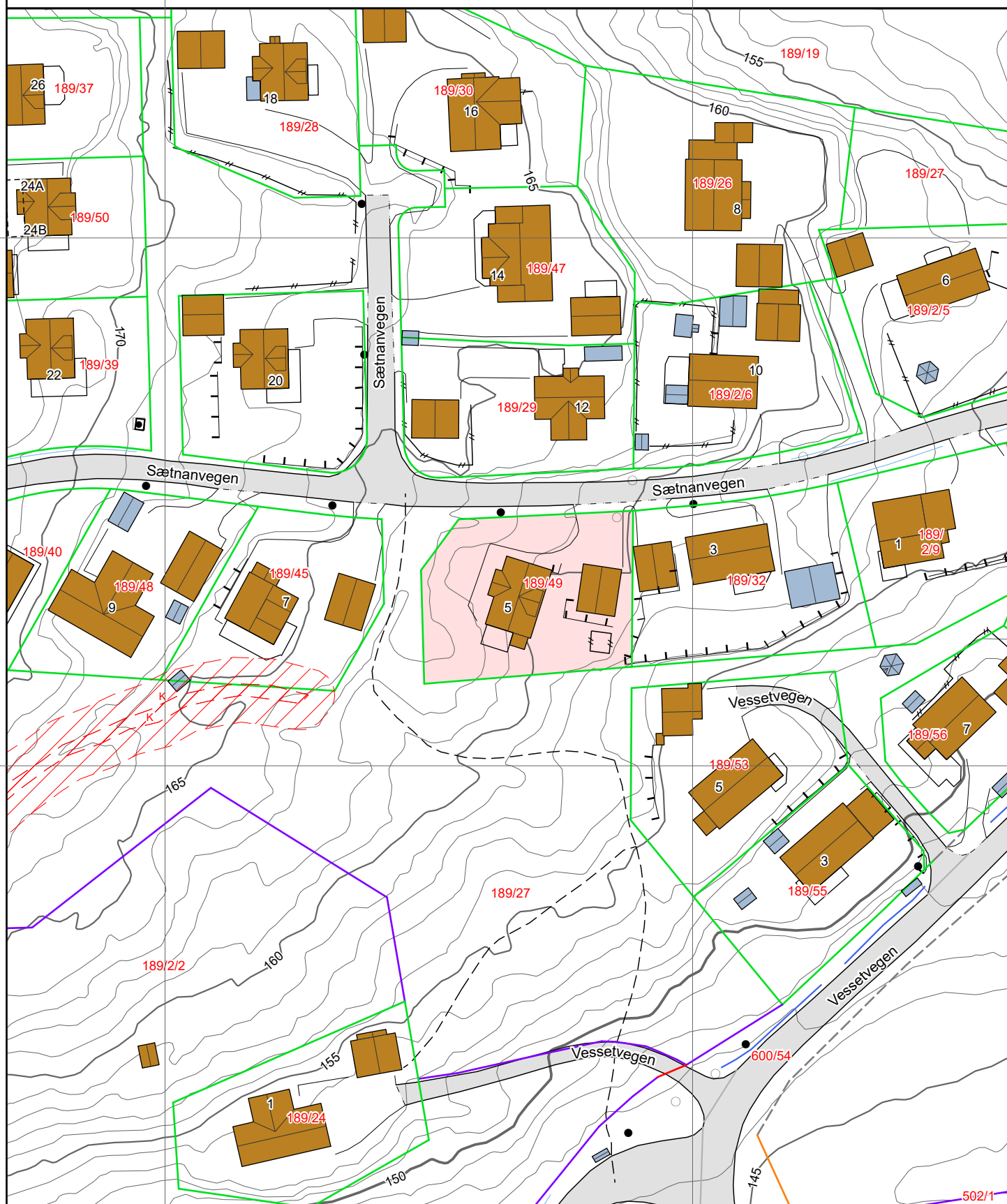
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/189/49/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.11.2025










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	121937832	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24259935	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sætnanvegen 5, 7519 ELVARLI

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul	Jøtul F 373
Kjellerstue	Vedovn	Dovre	Dovre TAI 35 WT

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.12.2023	Tilsyn	17.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Røykvarslere skal dekke minimum hver etasje, samt soner stue, kjøkken, soverom og eventuelle teknisk rom. Hvis ikke man har teknisk rom så anbefales at det monteres røykvarslere ved sikringsskap, varmtvannsberedere og vaskerom. Røykvarslere skal henge i tak og minimum 50 cm fra vegg og hjørner. Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 121937832

BruksenhetId	121937937	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24259943	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121937937.

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.