

Tilstandsrapport

 Leilighet

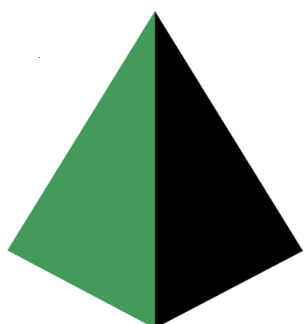
 Hamremsgrensa 23, 7710 SPARBU

 STEINKJER kommune

 gnr. 30, bnr. 204

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20346-1748

Referansenummer: XS1020

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet, beliggende i et leilighetsbygg.
Bygget er over to etasjer, hvorav taksert leilighet ligger i 2. etasje.
Adkomst via en utvendig trapp og felles svalgang.
Bygget har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttaksform som takkonstruksjon.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.
Fuktpåkjent parkettgulv.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2014

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og en luft til luft varmepumpe.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

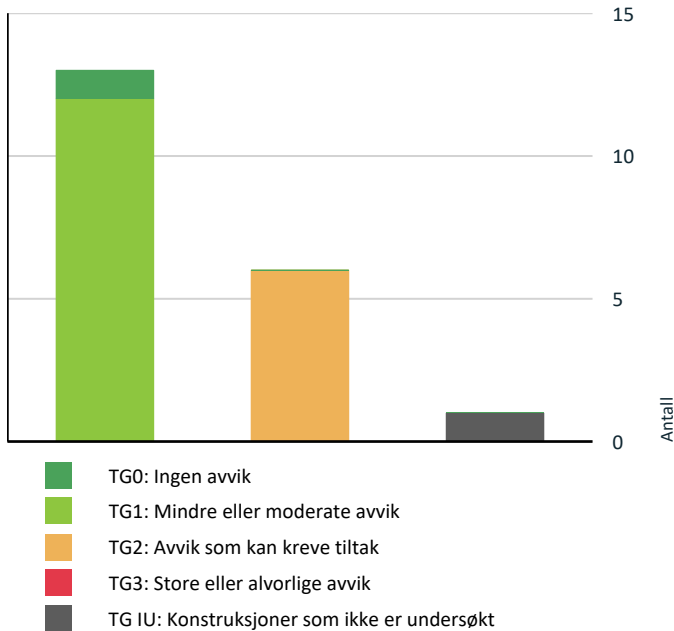
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2014

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med isolerglass stemplet 2013.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på vinduer ligger på 13 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Mindre bruksmerker i foringer.

Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeåret, døren er hvitmalt uten glass.

Kodelås er montert.

Utadslående balkongdør, med isolerglass i lav brystning på stue fra byggeåret.

Mindre bruksmerker.

Balkongdør trenger noe justeringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stue, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Det er ikke utført kontroll av konstruksjoner fra underliggende leilighet og opp.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Flis og parkett.
Vegger: MDF- plater og flis.
Himlinger: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid
Fuktskadet parkett på stue/ kjøkken.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret, av folierte lettdører med profiler.
Glass og utenpåliggende sprosser i dør til stue.

Noe bruksmerker etter daglig bruk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater.

Innredet med uttak til vaskemaskin, et gulvmontert wc, bereder, servanttinnrening og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Områder bak og under vaskemaskinen ble ikke kontrollert, dette med fare for skader ved flytting ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte mindre hakk i gulvflis ved vaskemakin.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget er opplyst satt opp av entreprenører.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass til et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer forøvrig.
Platetopp og komfyr (integrert) ble skiftet ved innflytting august i 2024.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert i soverom.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på boden.

Opplyst utført service.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue/ kjøkken.

Opplyst utført service.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på badet, denne rommer 194 liter og er fra 2017.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i boden.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Alder passert 10 år.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Anbefales og legges ved dokumentasjon ved et salg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Opplyst

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en garasjeplass i et felles bygg.

Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med liggende trekledning.

Pulttak.

Adkomst via en leddport.

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

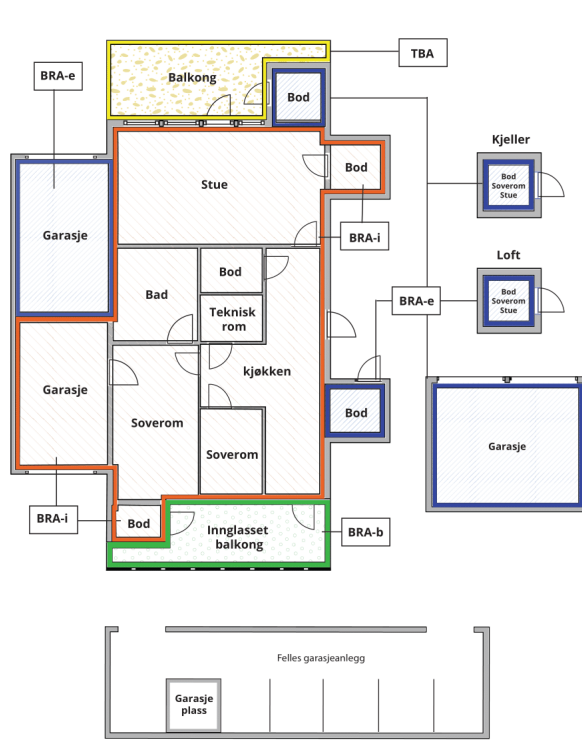
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76	5		81	10
SUM	76	5			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue, kjøkken	Utvendig bod i felles rekke	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjeplass i felles anlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Marit Lillemark Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	30	204		0	3864.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamremsgrensa 23

Hjemmelshaver

Hamremsgrensa Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMREMSGRENSA BORETTSLAG	813110032			Magnussen Marit Lillemark, Magnussen Tom Ronni

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Sparbu.

Ca. 13 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kort veg inn til Sparbu sentrum.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bebyggelsen

Et stykke bortenfor leiligheten er det bygd et felles bodanlegg og garasjeanlegg.

Taksert leilighet disponerer egen bod og garasjeplass.

Bemerkes om at boden og garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.03.2014		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS1020>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Hamremsgrensa 23, 7710 SPARBU

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278511

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300418217

Gårdsnummer

30

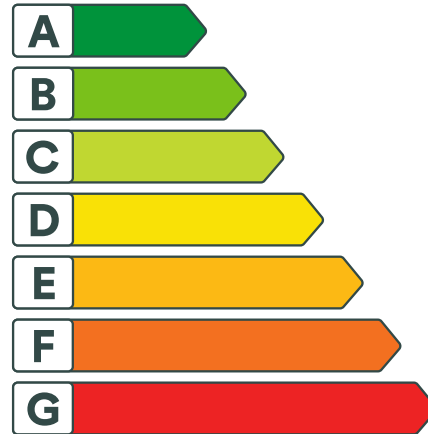
Bruksnummer

204

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

120,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

140,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 678 kWh



Hamremsgrensa 23, 7710 SPARBU



Detaljering

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



Hamremsgrensa 23, 7710 SPARBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Hamremsgrensa borettslag org.nr. 813 110 032

vedtatt på stiftelsesmøtet 03.04.14, endret i generalforsamling 03.05.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hamremsgrensa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Generelle regler for ro og orden.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av alles evne til å bruke sunn fornuft, omgås andre beboere og å vise hensyn under diverse forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden nedfelt for Hamremsgrensa borettslag.

Ansvar – omfang

Reglene gjelder for alle som oppholder seg på eiendommen. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg – dyrehold – parkering

Ta godt vare på beplantninger, grøntområder og alle fellesområdene. Skader påfører fellesskapet unødvendige utgifter. Eiere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Drøft med styret før du anskaffer husdyr, det er ikke uten videre gitt at alle typer dyr kan aksepteres.

De tildelte garasjene og bodene følger den enkelte leilighet. Øvrig parkering og gjesteparkering for boligdelen er på motsatt side av leilighetsbygget. Garasjene skal brukes til å parkere biler i. Det er begrenset med parkerings areal så det er viktig at garasjene brukes til det de er ment.

Strømuttak til el-bil finnes i garasjene, det er også muligheter for motorvarmer.

Bruk av frys/kjøøl i garasjer eller boder er ikke tillatt.

Kildesortering - avfall

Det står containere ved gjesteparkeringen. Papp / papiravfall, matavfall og restavfall legges i merket kontainer. Det er egne sekker for plastavfall i fellesgarasjen. Sjøppel skal ikke oppbevares andre steder på eiendommen før det blir kastet i konteinerne. Større mengder avfall kjøres bort på eget ansvar.

Mating av fugler

Mating av fugler og andre dyr vil etterlate matrester utendørs. Det vil trekke til seg rotter og mus. Mating skal derfor ikke forekomme på eiendommen.

Ro og orden

Unngå unødvendig støy i leiligheter, trapper og svalganger i leilighetsbygget eller utenfor naboens balkonger eller vinduer.

Alle typer sjenerende støy som for eksempel høy musikk eller arbeid inne i leiligheten skal ikke foregå etter kl. 23:00. Det skal være stille fra 23:00 til fra 08:00 alle dager.

Revidert 29.05.17

Alle dører ut av anlegget skal være låst hele døgnet.

Rist ikke tepper og matter fra balkonger eller vinduer.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper eller lignende skal ikke etterlates i trappeoppgangene eller i svalganger.

Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller som skal kastes på gårdsplassen.

Bruk egen bod!

Bruk av leiligheten

Sørg for at ventilasjonssystemet fungerer optimalt ved å skifte filter jevnlig. Dette for å unngå fuktskader og muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaidd.

Sett ikke opp utvendige skjerminger, terrasser, plattinger, leegger, varmpumper, parabolantenner eller lignende, med andre ord alle endringer som påvirker fasaden på bygget skal godkjennes av styret.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong og svalgang. Slik unngår vi at blomsterkasser faller ned og skader noen.

Baderom – WC – kraner og ledninger

I toalettet må det bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får kostnaden med å stake opp.

Plikter – Mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle skal respektere og ta hensyn til hverandre. Reglene skal ikke legge unødvendige plikter på noen som bor her. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra sameiet, kan sameiet pålegge eieren å selge leiligheten.

Vennlig hilsen

Styret i Hamremsgrensa borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hamremsgrensa Borettslag

Møtetid: Søndag 19.04.2026 - klokken 12:00

Sted: møterom i bomvegen 3, 2 etg.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Foreslår Vilde Antonie Sundfær-Åsen til å være møteleder

Forslag til vedtak: Vilde Antonie Sundfær-Åsen er møteleder

Styrets innstilling: Vilde Antonie Sundfær-Åsen er møteleder

1.3 Valg av referent

Vilde Antonie Sundfær-Åsen foreslås som referent

Forslag til vedtak: Vilde Antonie Sundfær-Åsen velges som referent

Styrets innstilling: Vilde Antonie Sundfær-Åsen velges som referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Espen Iversen Stavrum foreslås som representant til å skrive under protokoll med møteleder

Forslag til vedtak: Espen Iversen Stavrum velges som representant til å skrive under protokoll med møteleder

Styrets innstilling: Espen Iversen Stavrum velges som representant til å skrive under protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes

Styrets innstilling: Innkalling og saksliste godkjennes

2. STYRETS INFORMASJON

Året 2025 er det gjort større vedlikehold i borettslaget etter plussplan ble revidert etter tilsyn av TOBB samme år.

Alle svalganger, rekkverk og trapper ble beiset

Fellesgarasje ble malt med spesial maling mot mugg/sopp

Trampolinen måtte kastes pga. hull i selve dekket og det var flere mangler på sikkerhetsnetting.

Det ble kjøpt ny brannslukkerapparat til fellesheis.

Takplater på to garasjer ble overgått av takmester pga. lekkasje.

Innkjørsel og området utenfor fellesgarasjen ble gruset opp.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Styrets innstilling: Det fremlagte årsregnskap og årsberetning godkjennes

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 9000

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen setter sum

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar stilling til honorar

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Vilde Antonie

Styremedlem: Line Merethe

Styremedlem: Morten

Vara: Ole

5.1 Valg av styremedlem

Line M. Martinsen fratrer sin rolle som styremedlem, det må derfor velges ny.

For å fordele styret mellom 1 og 2 etg. foreslås Elise Ulvin Klevmo som supplert styremedlem frem til neste generalforsamling i 2027

Forslag til vedtak: Elise Ulvin Klevmo suppleres som styremedlem frem til neste generalforsamling i 2027

Styrets innstilling: Elise Ulvin Klevmo suppleres som styremedlem frem til neste generalforsamling i 2027

5.2 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Ole Norum Rotvold

Styrets innstilling: Ole Norum Rotvold

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Anne-Tove Veiseth og Linda Smedsrud

Styrets innstilling: Anne-Tove Veiseth og Linda Smedsrud

6. Utvidelse av plattning

Andel 101, 102 og 105 søker om muligheten til å utvide sine plattinger på egen bekostning iht. bruksrett 1 m fra husveggen og max bredde for andelens bredde for 102 og 105. Andel 101 kan ikke utvide plattingen som vil være til hinder for robotklipper (1 m fri gressplen for fri passasje).

utvidelsen gjelder kun platting som er søknadsfritt iht. Planregulering i kommunen som er innenfor iht. kvm. Og bakkehøyde.

Andelene kan ikke glassere inn eller bygge takoverbygg som endrer fasaden på bygget. Utbyggingen må ha skjedd innen 2 år fra årsmøte dato.

Forslag til vedtak: Andel 101,102 og 105 innvilges påpygging av pr. andels platting med max. 1m (100cm) fra husveggen (Målt fra yttervegg som er utenfor dagens platting) og max bredde andelsleilighetens bredde og 1 m ut fra husveggen. utbyggingen må ha skjedd innen 2 år. Det er ikke tillat å innglassere eller bygge takoverbygg ut fra dagens fasade.

Andel 101 og 105, må i samsvar med styre få ekstern godkjent mål mtp. friferdsel for robotplenklipper som ikke skal bli hindret for å komme seg til og fra ladestasjon, samt /høyde av platting mtp. utvidelse iht. reguleringsplan regler i kommunen. Dette medfører at andel 101 og 105, ikke kan forholde seg til samme mål gitt ovenfor.

Andel 103 og 104 inkluderes i vedtaket om de i ettertid ønsker å gjøre samme fasadeendring.

Styrets innstilling: Andel 101,102 og 105 innvilges påpygging av pr. andels platting med max. 1m (100cm) fra husveggen (Målt fra yttervegg som er utenfor dagens platting) og max bredde andelsleilighetens bredde og 1 m ut fra husveggen. utbyggingen må ha skjedd innen 2 år.

Andel 101, må i samsvar med styre få ekstern godkjent mål mtp. friferdsel for robotplenklipper ikke skal bli hindret for å komme seg til og fra ladestasjon. Dette medfører at andel 101, ikke kan forholde seg til samme mål gitt ovenfor.

Andelene kan ikke glassere inn eller bygge takoverbygg som endrer fasaden på bygget. Utbyggingen må ha skjedd innen 2 år fra årsmøte dato.

7. Vedlikehold av særbruks garasjer

Det er i flere år blitt pålagt at alle særbruks garasjer skal males med spesial maling pga. mugg/sopp. Dette er det flere andeler som ikke har gjennomført, som har resultert i større utbrudd og er brudd på vedlikeholdsplikten.

det foreslås at vedtektene tydeliggjøres hvor dette med maling/beising av særbruksområder spesifiseres i vedtektene og at pålagte vedlikeholds oppgaver som ikke utføres innen max. Ett år fra påbud om vedlikehold skal gjennomføres blir fakturert kostnaden på å få ekstern part til å utføre arbeidet.

Forslag til vedtak: Vedlikehold av særbruk garasje: Andeler som ikke har malt garasjene sine med spesial maling (maling dekkes av borettslaget) innen 1.sep 2026 vil enkeltvis bli fakturerer for at ekstern part utfører arbeidet snarest etter fristen er gått ut.

Styrets innstilling: Generell endring: det skal tydeliggjøres i vedtektene om hva

vedlikeholdsplikten innebærer, og hvilke konsekvenser borettslaget har mandat til å gi om den ikke holdes.

Vedlikehold av særbruk garasje: Andeler som ikke har malt garasjene sine med spesial maling (maling dekkes av borettslaget) innen 1.sep 2026 vil enkeltvis bli fakturerer for at ekstern part utfører arbeidet snarest etter fristen er gått ut.

8. Bobiler

Ønsker at bobiler ikke skal fortsette å stå utenfor her hele sommeren, da det tar mye plass. Mener også at om bobiler skal kunne stå her så burde campingvogner og hengere også få plass, dette skaper mindre plass for parkering til besøkende osv.

Forslag til vedtak: Bobiler får ikke stå parkert inne på parkeringsområdet, men kan stå på baksiden om nødvendig. Kun være bak ved klargjøring og fylling av ting man skal ha med seg på tur.

Styrets innstilling: Saken drøftes på generalforsamlingen.

Styret ber hver enkelt andel ta høyde for eget behov for parkering for å vurdere saken.

9. Styrehonorar 2025

Det har i flere år ikke vært utfordringer med at noen gjør alt alene eller med få deltagere i borettslaget . Det ble tidligere bestemt at for å holde kostnadene nede skulle det ikke leies inn ekstern vaktmester men at ting skulle løses ved dugnad. ingen/få bisto styreleder Vilde Antonie og styremedlem Line Merethe på dugnaden med beising/maling, hvor de brukte over 40 timer på dugnadsarbeid alene for beising av svalganger og maling av felles garasje som var pålagt borettslaget å male to år før begge overnevnte flyttet inn i borettslaget. Det budsjetterte honoraret i 2025 var 9000kr totalt. Det er ønskelig med en rettferdig fordeling av dette honoraret i arbeidsåret 2025.

Styrets innstilling: Nevnte personer i saken sitter i styret. Det er derfor opp til generalforsamlingen å drøfte saken.

10. Vedtekter for Hamremsgrensa borettslag org.nr. 813 110 032

det foreslås at vedtektene tydeliggjøres hvor dette med maling/beising av særbruksområder spesifiseres i vedtektene og at pålagte vedlikeholds oppgaver som ikke utføres innen max. Ett år fra påbud om vedlikehold skal gjennomføres blir fakturert kostnaden på å få ekstern part til å utføre arbeidet.

Forslag til vedtak: 1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Hamremsgrensa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi

andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive

virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Trondheim

kommune.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie

inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir

ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til

formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med

stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å

eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis

en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes

av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal

nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om

dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som

gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er

rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye

erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er

rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte

fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i

samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets

samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig

aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller

unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på

eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker

av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er

vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de

andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til

andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen

dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike

tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen

2

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §

68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til

det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen

en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes

som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til

andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor

borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som

hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater, varmepumpe, innvendige flater og bruksenheter som er tilknyttet andelen for særegentbruk (balkong/veranda/garasje) har solidarisk ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt

som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, varmepumpe, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med

karmen og bruksenheter som er tilknyttet andelen for særegentbruk (balkong/veranda/garasj, inkludert lyspære ved ytterdør og ved andelseiers tildelte garasje plass).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige

avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer,

balkonger, garasje o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av

at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier er pliktig til å delta selv eller skaffe erstatter til dugnader x 1 pr. år for nødvendig vedlikehold av fellesareal.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen

andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom

boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold

av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder

nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin

vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for

andelseieren eller annen bruker av boligen. Om andelseier ikke gir tilgang til andelen sin, blir andelseier selv ansvarlig om å dekke kostnadene for ettersyn, reparasjoner eller utskiftninger. Borettslaget skal gi skriftlig varsel ved dette.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke

oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som

mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Andelseier som ikke opprettholder sin vedlikeholdsplikt iht.

5-1, alle ledd, innen tidsfrister satt av styret for at vedlikeholdet skal være gjennomført av andelseier, gir styret fullmakt til å leie inn ekstern tredjepart for å utføre arbeider på andelseiers bekostning.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan

borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir

laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller

vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere

eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget

panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da

tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger

styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og

generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller

vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et

styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av

de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til

stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle

styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to

tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller

tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og

vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har

vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

5

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller

når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato

for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal

være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal

et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt

9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen

velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra

generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan

møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en

stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke

generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i

innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle

beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får

flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe

spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig

eller økonomisk særinteresse.

6

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning

på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar

for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5

23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare

taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget

interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som

er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre

andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen

med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av

06.06.2003 nr 39.

Styrets innstilling: 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hamremsgrensa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi

andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive

virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Trondheim

kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie

inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir

ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til

formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med

stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å

eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis

en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes

av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal

nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om

dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som

gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er

rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye

erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er

rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve

andelen.

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte

fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i

samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets

samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig

aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller

unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på

eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker

av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er

vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de

andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til

andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen

dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike

tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen

2

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §

68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til

det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen

en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes

som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til

andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor

borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som

hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater, varmepumpe, innvendige flater og bruksenheter som er tilknyttet andelen for særegentbruk (balkong/veranda/garasje) har solidarisk ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt

som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, varmepumpe, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med

karmer og bruksenheter som er tilknyttet andelen for særegentbruk (balkong/veranda/garasj, inkludert lyspære ved ytterdør og ved andelseiers tildelte garasjeplass).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige

avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer,

balkonger, garasje o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av

at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier er pliktig til å delta selv eller skaffe erstatting til dugnader x 1 pr. år for nødvendig vedlikehold av fellesareal.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen

andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom

boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold

av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder

nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin

vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.
Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for

andelseieren eller annen bruker av boligen. Om andelseier ikke gir tilgang til andelen sin, blir andelseier selv ansvarlig om å dekke kostnadene for ettersyn, reparasjoner eller utskiftninger. Borettslaget skal gi skriftlig varsel ved dette.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke

oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som

mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Andelseier som ikke opprettholder sin vedlikeholdsplikt iht. 5-1, alle ledd, innen tidsfrister satt av styret for at vedlikeholdet skal være gjennomført av andelseier, gir styret fullmakt til å leie inn ekstern tredjepart for å utføre arbeider på andelseiers bekostning.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan

borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir

laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller

vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere

eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget

pantrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da

tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger

styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller

vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et

styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret

sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av

de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til

stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle

styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to

tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller

tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og

vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har

vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

5

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller

når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato

for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal

være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal

et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt

9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen

velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra

generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan

møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en

stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke

generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i

innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle

beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får

flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe

spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig

eller økonomisk særinteresse.

6

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning

på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar

for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder

avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5

23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare

taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget

interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som

er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre

andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen

med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av

06.06.2003 nr 39.

11. Rekkverk 1.etg

Andel 101 søker om å få bygge rekkverk på kortsiden og fra første til andre stolpe i svalgangen i 1. etg. som er likt rekkverket i 2.etg. Dette for å forhindre mye rensel som skaper uro utenfor soveromsvinduet.

Andels søker dekker kostandene på dettet selv.

Forslag til vedtak: Andel 101 får bygge rekkverk på kortsiden og fra første til andre stolpe i svalgangen i 1. etg. som er likt rekkverket i 2.etg. Dette for å forhindre mye rensel som skaper uro utenfor soveromsvinduet.

Andels søker dekker kostnadene på dettet selv. Utbyggingen må skje innen to kalender år etter vedtaket.

Styrets innstilling: Andel 101 får bygge rekkverk på kortsiden og fra første til andre stolpe i svalgangen i 1. etg. som er likt rekkverket i 2.etg. Dette

for å forhindre mye rensel som skaper uro utenfor soveromsvinduet. Andel 105 inkluderes til å kunne utføre denne fasade endringen med samme vilkår som andel 101.

Andels søker dekker kostnadene på dette selv. Utbyggingen må skje innen to kalender år etter vedtaket.

12. Søknad om å få parkere bil andel 104

Jeg søker om å få parkere bilen ved søppeldunkene sommerhalvåret. Hilsen Morten Lysklæt.

Styrets innstilling: Drøftes på generalforsamlingen

*Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.*

08.04.2026

Hamremsgrensa Borettslag
styret

Hamremsgrensa Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		429 960	399 960	430 000	555 000
Felleskostnader kapitaldel		1 034 688	1 030 138	1 034 720	1 000 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		75 480	75 480	75 480	77 400
Andre tillegg	1	24 000	24 000	24 000	24 000
Andre driftsinntekter	2	17 849	3 206	0	0
Sum driftsinntekter		1 581 977	1 532 784	1 564 200	1 656 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 269	-1 269	-1 269	-1 269
Styrehonorar		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Avskrivninger		-4 980	-4 980	-4 980	-4 980
Forretningsførerhonorar		-51 690	-50 039	-52 000	-54 000
Honorar administrative tjenester		-13 522	-22 090	-22 900	-14 300
Eksterne honorar	4	-7 210	-6 695	-8 400	-6 700
Drifts- og serviceavtaler	5	-25 760	-32 009	-46 000	-71 000
Vaktmestertjenester		-700	0	-2 500	0
Løpende vedlikehold	6	-18 561	-25 855	-33 000	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-5 000	-160 000
Elektroniske fellesavtaler		-77 080	-75 345	-75 480	-77 400
Forsikring		-43 658	-61 309	-73 400	-46 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-105 376	-74 306	-80 000	-90 000
Eiendomsavgifter		-61 291	-60 191	-69 200	-69 200
Energi, felles		-27 390	-25 184	-27 000	-26 500
Andre driftsutgifter	7	-2 123	-2 960	-10 500	-3 000
Sum driftskostnader		-449 609	-451 232	-520 629	-664 049
DRIFTSRESULTAT		1 132 367	1 081 553	1 043 571	992 351
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 607	13 584	400	8 000
Finanskostnader		-591 854	-613 414	-611 973	-540 000
Netto finansposter		-576 247	-599 830	-611 573	-532 000
Resultat før skattekostnad		556 121	481 722	431 998	460 351
Ordinært resultat etter skatt		556 121	481 722	431 998	460 351
ÅRSRESULTAT	8, 12	556 121	481 722	431 998	460 351
Disponering av totalresultat:		556 121	481 722	431 998	460 351
Overført til annen egenkapital		556 121	481 722	0	0

Hamremsgrensa Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	18 980 000	18 980 000
Maskiner	9	9 960	14 940
Sum anleggsmidler		18 989 960	18 994 940
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		7 946	8 788
Mellomregning Klare Finans	10	13 329	12 544
Opptjente renter		15 607	13 584
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	303 642	183 226
Sum omløpsmidler		340 524	218 142
SUM EIENDELER		19 330 484	19 213 082

Hamremsgrensa Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 824 568	1 268 447
Sum egenkapital		1 874 568	1 318 447
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	12 680 206	13 113 974
Borettsinnskudd	13, 15	4 745 000	4 745 000
Sum langsiktig gjeld		17 425 206	17 858 974
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 528	20 990
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Forskudd kunder		13 329	12 544
Påløpte kostnader		2 853	2 127
Sum kortsiktig gjeld		30 710	35 661
Sum gjeld		17 455 916	17 894 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 330 484	19 213 082
Pantstillelser	13	17 425 206	17 858 974

Sted: _____, dato: _____

Vilde Antonie Sundfær
Leder

Line Merethe Marthinsen
Styremedlem

Morten Lysklæt
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Foretaket driver et borettslag i Steinkjer kommune. Borettslaget drives fra Hamremsgrensa 7710 Sparbu.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Sparing	24 000	24 000
Sum andre tillegg	24 000	24 000

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	6 599	3 206
Ekstrainnbetaling	11 250	0
Sum andre inntekter	17 849	3 206

Ekstrainnbetalinger er refusjon fra TOBB grunnet for mye fakturert for avtalen "Drift og fakturakontroll heis".

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	1 269	1 269
Sum personalkostnader	1 269	1 269

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	6 695
Sum eksterne honorarer	7 210	6 695

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	4 644	8 577
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	21 116	23 433
Sum drifts- og serviceavtaler	25 760	32 009

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	9 574	890
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	24 364
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	6 600	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	429
Reparasjon og vedlikehold annet	2 387	172
Sum vedlikehold	18 561	25 855

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	999
Drift maskiner	99	0
Bankgebyrer	614	609
Andre gebyrer	1 409	1 353
Sum andre driftsutgifter	2 123	2 960

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	182 481	101 795
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	556 121	481 722
Tilbakeført avskrivning	4 980	4 980
Avdrag lån	-433 768	-406 016
Årets endring i disponible midler	127 333	80 686
Disponible midler i periodens slutt	309 814	182 481
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	309 814	182 481

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter	Arbeidsmaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 771 345	208 655	24 900
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 771 345	208 655	24 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	14 940
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 771 345	208 655	9 960
Årets avskrivninger :	0	0	4 980
Antatt levetid i år :			5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014.

Snøfres ble innkjøpt desember 2022.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	303 638	183 222
Sum bankinnskudd	303 642	183 226

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 318 447	836 725
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	1 268 447	786 725
Årets resultat	556 121	481 722
Annen egenkapital 31.12	1 824 568	1 268 447
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 874 568	1 318 447

Andelskapitalen er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER**2025**

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	18 980 000
--	-------------------

Restgjeld 31.12	17 425 206
------------------------	-------------------

Pålydende pantstillelser var 18 980 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**Kreditor:****Den Norske Stats
Husbank**

Formål:

Oppføring av
borettslaget**Lånenummer:****14634655610**

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2014

Rentesats:

4.304 %

Beregnet innfridd:

30.06.2044

Opprinnelig lånebeløp:

14 235 000

Lånesaldo 01.01:

13 113 974

Avdrag i perioden:

433 768

Lånesaldo 31.12:**12 680 206**

Saldo 5 år frem i tid:

10 141 318

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634655610	2	1 329 484	2 658 968
	3	1 302 761	3 908 283
	2	1 262 676	2 525 352
	3	1 195 868	3 587 604

Note 15 - INNSKUDD**2025****2024**

Borettsinnskudd	4 745 000	4 745 000
Sum innskudd	4 745 000	4 745 000

Resultat og balanse med noter for Hamremsgrensa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamremsgrensa Borettslag

Styreleder	Vilde Antonie Sundfær (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Morten Lysklæt (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Line Merethe Marthinsen (sign.)	23.02.2026

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAMREMSGRENSA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAMREMSGRENSA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-24 15:29:36 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver



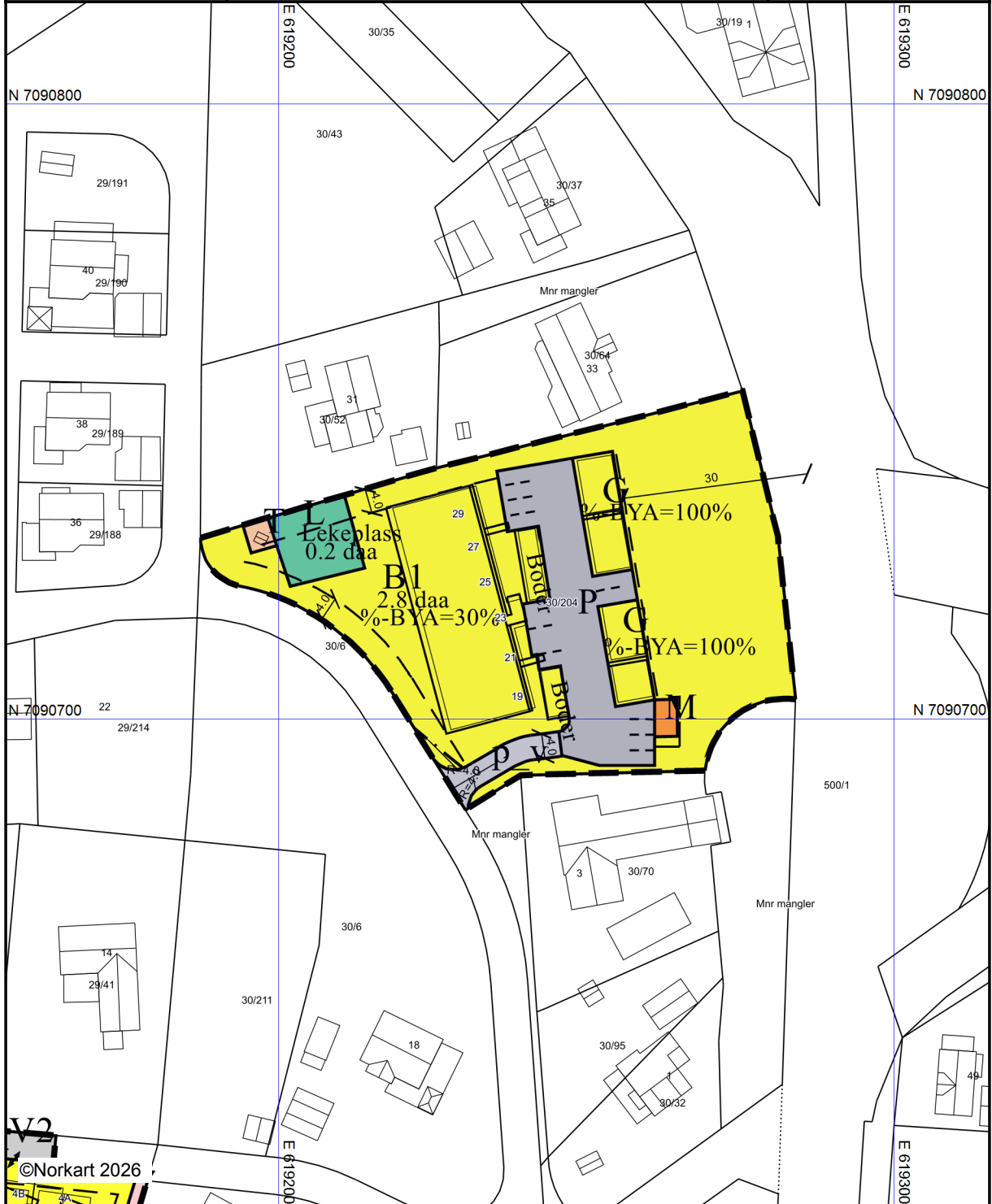
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/204
Adresse: Hamremsgrensa 23
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



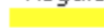




UTM-32




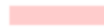


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Garasjeanlegg forr bolig- eller fritidsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjørveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Parkering
-  Kraftledning, energinett













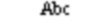
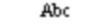

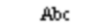

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius



Steinkjer kommune



Steinkjer kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024- 2037

Vedtatt 17.12.2025

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	1
1. RETTSVIRKNING (§§ 1-5 OG 11-6).....	1
2. PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)	1
3. REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)	2
4. UTBYGGINGSAVTALER (§ 11-9 NR. 2)	2
5. TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-9 NR. 3).....	3
6. BYGGEGRENSER (§ 11-9 NR. 5)	4
7. STEDSUTVIKLING OG LEVEKÅR (§ 11-9 NR. 5, 6 OG 7).....	5
8. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (§ 11-9 NR. 7)	6
9. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL (§11-9 NR. 5)	7
10. NATUR OG BLÅGRØNNSTRUKTUR (§ 11-9 NR. 6 OG 8)	8
11. MOBILITET OG PARKERING (§ 11-9 NR. 5)	9
12. MILJØKVALITET OG FORURENSNING (§ 11-9 NR. 6 OG 8).....	11
13. SKILT OG REKLAMEINNRETNINGER (§ 11-9 NR. 5).....	12
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	14
14. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§§ 11-7 NR. 1 OG 11-10).....	14
15. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§§ 11-7 NR. 2 OG 11-10)	22
16. GRØNNSTRUKTUR (§§ 11-7 NR. 3 OG 11-10)	22
17. FORSVARET (§§ 11-7 NR. 4 OG 11-10)	23
18. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (§§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)	23
19. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§§ 11-7 NR. 6 OG 11-11).....	25
HENSYNSSONER	28
20. SIKRINGS- OG FARESONER (§ 11-8 A).....	28
21. SONER MED SÆRLIGE HENSYN (§ 11-8 C).....	30
22. BÅNDLEGGINGSSONER (§ 11-8 D).....	32
VEDLEGG 1 – REGULERINGSPLANER	35

Generelle bestemmelser og retningslinjer

1. Rettsvirkning (§§ 1-5 og 11-6)

- a) Kommuneplanens arealdel regulerer bruken av alle arealer innenfor kommunens grenser. Planen gir rammer for kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner.
- b) Planbestemmelsene, sammen med plankartene, utgjør den juridisk bindende delen av planen. Disse utgjør rettslig grunnlag for arealbruk og behandling av tiltak.
- c) Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men fungerer som veiledning ved tolkning og praktisering av planen. Retningslinjene er markert med kursiv skrift i blått felt, som vist i eksempelet under.

Retningslinje: Retningslinjer kan omfatte dokumentasjonskrav, definisjoner og veiledende prinsipper.

1.1 Forholdet til kommunedelplaner

- a) Nyeste plan gjelder ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner.
- b) Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder for tema som ikke er avklart i kommunedelplanene.

1.2 Forholdet til reguleringsplaner

- a) **Reguleringsplaner som gjelder uendret**
Reguleringsplaner som er nevnt i vedlegg 1 punkt a gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:
 - **Sikkerhet mot naturpåkjenninger:** Dersom reguleringsplanen ikke ivaretar sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift kapittel 7, skal det enten gjennomføres en oppdatering av reguleringsplanen eller en supplerende utredning i byggesaken før utbygging tillates. Se også bestemmelser 20.4 og 20.5.
- b) **Reguleringsplaner som overstyres av byggegrense mot sjø eller LNFR-formål**
Reguleringsplaner som overstyres av byggegrensen mot sjø eller av LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift) i kommuneplanens plankart, er listet opp i en tabell i vedlegg 1 punkt b. På de overstyrte arealene gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, mens reguleringsplanen gjelder for øvrige deler av planområdet.
- c) Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder for temaer som ikke er avklart i reguleringsplanene.

2. Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

2.1 Krav om reguleringsplan

- a) Tillatelse til nye tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor områder for fremtidig bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet fremgår direkte av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- b) Større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever alltid reguleringsplan.

Retningslinje: Kommunen avgjør etter konkret vurdering om et tiltak er et større bygge- og anleggstiltak basert på omfang og beskaffenhet. Etappevis utbygging av et byggeområde vil være et større bygge- og anleggstiltak.

2.2 Unntak fra plankravet

- a) Unntak fra krav om reguleringsplan for enkelte tiltak er fastsatt i de tilhørende bestemmelsene for hvert arealformål.
- b) Uavhengig av arealformål kreves det ikke reguleringsplan for følgende tiltak:
 - Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
 - Vann-, avløp-, og overvannstiltak (VAO-tiltak) med mindre de utgjør et større bygge- og anleggstiltak.
 - Nødvendige tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende jernbaneinfrastruktur.
- c) **Begrensning i unntaket:**
Tiltak nevnt under bokstav b) kan likevel kreve reguleringsplan dersom tiltaket berører fare- eller aktsomhetsområde og tiltaket plasseres i høy sikkerhetsklasse (F2, F3, S2, S3, K3 eller K4), jf. bestemmelser 20.4 og 20.5.

3. Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

- a) Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis brukstillatelse til ny bebyggelse før teknisk, sosial og blågrønn infrastruktur er tilstrekkelig etablert eller sikret etablert i henhold til eventuell utbyggingsavtale.
- b) Rekkefølgekrav for utbygging av nødvendig infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen.
- c) For store utbyggingsområder skal det angis rekkefølge for utbygging av felt. Minimum 80% av feltet skal være ferdig utbygd før utbygging av neste felt igangsettes.

Retningslinje: Definisjoner:

- *Teknisk infrastruktur omfatter blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, holdeplasser, parkering, avløp, ledningsnett for vann, avløp og overvann, energiforsyning og renovasjon.*
- *Sosial infrastruktur omfatter tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i skolekretsen.*
- *Blågrønn infrastruktur omfatter uteoppholdsareal og lekeplasser samt tiltak for naturbasert overvannshåndtering, naturmangfold o.l.*

4. Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

- a) Kommunen tillater utbyggingsavtaler i hele kommunen i samsvar med prinsippvedtak for utbyggingsavtaler.
- b) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler med utbyggere og grunneiere når utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging eller tilpasning av offentlige anlegg. Offentlige anlegg inkluderer alle anlegg vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, samt ledninger for vann, avløp, renovasjon o.l.
- c) Utbyggingsavtale skal inngås der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til boliger.

5. Teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

5.1 Vann, avløp og overvann

5.1.1 Overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO)

- a) En overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann skal vedlegges forslag til reguleringsplan der planlagt tiltak skaper behov for dette. VAO-planen skal utarbeides av fagkyndige med vann- og avløpsfaglig kompetanse og inkludere flomveger, overvannshåndtering og slokkevannskapasitet.
- b) Der VAO-plan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan kan kommunen kreve at slik plan legges ved byggesøknad.

5.1.2 Krav til vann- og avløpsløsninger

- a) Alle nye abonnenter til kommunalt vann skal ha installert vannmåler.
- b) Det er tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett for bolig- og fritidsbebyggelse der dette finnes i rimelig nærhet, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Retningslinje: Tiltak innen 500 m fra kommunalt ledningsnett vurderes vanligvis som rimelig nærhet.

5.1.3 Spredt avløp

- a) For mindre avløpsanlegg skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad legges til grunn.
- b) Spredt avløp skal vurderes etter vannforskriftens kapittel 2.
- c) Det skal alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.
- d) Følgende avløpsløsninger kan godkjennes dersom eiendommen ikke er tilknyttet offentlig renseanlegg (spredt avløp):
 - Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59): Infiltrasjon i stedege masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
 - Minirensesanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59): Brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter stilles krav om etterpolering.
 - Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48): kan tillates ved utslipp til mindre følsomt område.
 - Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49).
 - Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60): Gråvann kan slippes urensset til sjø i mindre følsomme områder.
 - Sandfilter: Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp, da det har kort levetid og dårlig fosforrensning.
 - Andre løsninger kan godkjennes etter egen avtale med kommunen.
- e) Tette oppsamlingstanker bør unngås. Ved eventuell bruk skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspylende toalett. Benyttes kun for svartvann.
- f) For fritidsboliger med vanntanker på 26 liter eller mer stilles samme krav til utslippstillatelse som for bolig med innlagt vann.

5.1.4 Krav til overvannshåndtering

- a) Overvann skal i størst mulig grad filtreres og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet før trygg bortledning til resipient (bekk, vassdrag, myr eller ledningsnett).
- b) Klimapåslag på 40 % skal legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering.

- c) Overvann skal primært håndteres gjennom bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger. Hvis økt belastning på ledningsnett er nødvendig, må dette begrunnes.
- d) Naturlige flomveger skal bevares og om nødvendig styrkes. Areal for nye flomveger skal avsettes der det er behov.
- e) Det skal avsettes nok areal for snøopplag.
- f) Det skal utvises aktsomhet ved terrenginngrep i eller innen 5 meter fra dreneringslinjer.

Retningslinje: Kravene til overvannshåndtering vil variere avhengig av lokale forhold knyttet til størrelsen på utbyggingen, eksisterende ledningsnett i området, og nedenforliggende resipienter. NVEs Veileder 4/2022 bør brukes som grunnlag for tilpasning av løsninger.

5.2 Renovasjon

- a) Renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift og kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan.
- b) Kommunen kan kreve nedgravde renovasjonsløsninger der det er behov.
- c) Renovasjonsteknisk plan skal vedlegges forslag til reguleringsplan der planlagt tiltak skaper behov for dette.

6. Byggegrenser (§ 11-9 nr. 5)

6.1 Nettstasjoner

- a) Nettstasjoner kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense med en 5 m byggegrense rundt.

6.2 Vann og avløp

- a) Bebyggelse og konstruksjoner skal ikke plasseres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 m uten avtale med anleggseier. Dette gjelder alle typer ledninger og installasjoner som krever regelmessig vedlikehold og inspeksjon.

6.3 Veg

- a) Byggegrense mot riksveg/fylkesveg følger av «Delstrategi veg for Trøndelag», vedlegg 2 og definert funksjonsklasse, dersom annet ikke fremgår av gjeldende arealplaner.
- b) Tiltak kan ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m uten avtale med vegeier.
- c) Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1,5 m fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 m skulder utenfor asfaltkant.

6.4 Jernbane

- a) Innenfor 30 m avstand fra nærmeste jernbanespors midtlinje gjelder forbud mot tiltak som fremgår av jernbanelovens § 10. Eventuelle unntak fremgår av samme paragraf.

6.5 Sjø

- a) I strandsonen tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til strandsonen eller forringer miljø- og friluftlivskvalitetene.

Retningslinje: Byggegrensen mot sjø er vist på plankartet. Strandsonen defineres som området mellom sjø og forbudsgrense mot sjø.

- b) I strandsonen kan følgende tiltak tillates:

- Oppføring, endring og vedlikehold av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnærings.
 - Tilrettelegging for friluftsliv, som etablering av stier, parker og sanitæranlegg.
 - Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg.
- c) Øvrige tiltak kan tillates etter søknad og nærmere vurdering, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrengendringer eller forringer strandsonens miljø- og friluftlivskvaliteter.

Retningslinje: Det vises i den forbindelse til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Retningslinjene deler landet inn i tre soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen jf. § 1-8 første ledd. Kystlinjen i tidligere Steinkjer kommune er plassert i sone 2 og kystlinjen i tidligere Verran kommune i sone 3.

- d) Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold. Det tillates ikke unødige installasjoner i sjø eller bygningsdeler som gir bygget preg av fritids- eller boligformål.

6.6 Vassdrag

- a) Ved drikkevannskilder tillates ikke oppført ny bebyggelse i en sone målt 100 m fra strandlinjen. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse, forutsatt at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bygg og at tiltaket ikke er i strid med bestemmelser for sikringssonen, jf. bestemmelse 20.1.
- b) Ved øvrige vassdrag tillates ikke oppført ny bebyggelse i en sone målt 50 m fra strandlinjen eller 20 m fra vannkant ved bekker med årssikker vannføring. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse, forutsatt at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bygg. Forbudet gjelder heller ikke for samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

6.7 Dyrka mark

- a) Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at det ikke medfører driftsmessige ulemper for nærliggende landbruksområder.

7. Stedsutvikling og levekår (§ 11-9 nr. 5, 6 og 7)

7.1 Arealeffektivitet

- a) Arealer avsatt til utbyggingsformål skal utnyttes på en arealeffektiv måte. Effektiv arealbruk skal imidlertid ikke gå på bekostning av god stedstilpasning eller hensynet til landskapets kvaliteter.

7.2 Folkehelse

- a) Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I planforslag skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å ivareta innbyggernes helse, trivsel og sosiale og miljømessige forhold.

*Retningslinje: Følgende faktorer bør vektlegges:
Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet og kriminalitets- og ulykkesforebygging.*

7.3 Universell utforming

- a) Arbeidsplasser og publikumsrettede fysiske miljøer skal i størst mulig grad planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelige og brukbare for alle, uavhengig av

funksjonsevne. Dette inkluderer tilrettelegging for bevegelsesfrihet, tilgang til informasjon og tilrettelegging for syns- og hørselshemmede.

- b) I planforslag skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i leke- og uteoppholdsareal, inkludert adkomst til målpunkt som kollektivholdeplasser, skoler og barnehager.

7.4 Estetikk

- a) **Formål:** Estetiske hensyn skal ivaretas for å styrke stedets identitet, trivsel og attraktivitet. Dette innebærer at alle tiltak skal bidra til et visuelt harmonisk og innbydende miljø.
- b) **Tilpasning:** Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter. Bebyggelsen skal harmonere med strøket, landskapsbildet og fremme gode gate- og uterom. Bygninger skal ha en skala, form og materialbruk som understøtter en helhetlig estetikk og respekt for eksisterende bebyggelse og natur.

Retningslinje: Ved tilpasning til eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på følgende formingsfaktorer:

- høyde (gesims- og mønehøyde)
- volum
- takform og møneretning
- material- og fargebruk

- c) **Krav om estetisk vurdering:** Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om større tiltak skal det foretas en estetisk vurdering. Denne vurderingen skal inkludere analyser av nær- og fjernvirkning, samt spesifikke krav til detaljutforming som fasadeutforming, materialer og farger.
- d) **Terrenginngrep:** Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi tillater, skal unngås med mindre det følger av reguleringsplan. Det skal tilstrebes minimal terrengbearbeiding for å bevare naturlige landskapselementer.
- e) **Kulturmiljø:** Kulturhistorisk verdifulle bygninger og strukturer skal bevares og integreres i nye utbyggingsprosjekter på en måte som respekterer og fremhever deres historiske verdi.

8. Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

8.1 Kulturminner

- a) Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer, inkludert samiske, skal vurderes i plan- og byggesaker der dette er relevant. Dette inkluderer vurdering av visuell påvirkning.
- b) Alle bygninger og anlegg i kommunen eldre enn 1537, samiske bygninger og anlegg fra år 1917 eller eldre, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1649, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.
- c) Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven.
- d) Innenfor hensynssone kulturmiljø H570_6 – 11 tillates ikke riving av eksisterende bebyggelse uten at det foreligger tillatelse for nytt tiltak. Rivingstillatelse kan likevel gis ved totalskade, fare for liv og helse eller om reguleringsplan forutsetter at bygget rives.
- e) Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering av bygningens/anleggets verneverdi ved søknad om riving og/eller ombygging. Fylkeskommunen skal uttale seg når det søkes om tiltak på bygg før 1850.

Retningslinje: Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal forelegges fylkeskommunens kulturminneavdeling og Sametinget for forhåndsvurdering.

9. Lekeplasser og uteoppholdsareal (§11-9 nr. 5)

9.1 Barn og unges interesser

- a) Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal vurderes særskilt i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak som er relevante for temaet jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Retningslinje: Vurderingen skal fokusere på tilgjengelighet til trygge lekeområder, skolevei, sosiale møteplasser, samt tilgang til nødvendige tjenester som barnehager og skoler.

- b) Ved omdisponering av arealer som er avsatt til friområde skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Erstatningsarealet skal etableres i nærområdet og skal tilsvare det omdisponerte lekearealet kvalitativt og arealmessig. Dette skal dokumenteres i plan- eller byggesaksprosessen.

9.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal, som kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Nærliggende offentlige eller private parker, friområder eller grønnstrukturer skal ikke medregnes.
- b) **Sonebaserte krav:**
- Kommunedelplan sentrum:
Minimum 40 m² pr. boenhet, som kan fravikes til 25 m² gjennom reguleringsplan.
 - Øvrige boligområder:
Minimum 50 m² pr. boenhet.
- c) **Kvalitetskrav:**
- Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller på balkong.
 - Uteoppholdsareal skal ha trygg adkomst og tilfredsstillende støyforhold iht. grenseverdier angitt i gjeldende retningslinje T-1442.
 - Fellesområder skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 m. Uteoppholdsarealet skal være dimensjonert for å tåle permanent vegetasjonsdekke.
 - Det skal være mulighet for sol ved begge jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealet.
 - Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særskilte bruks- eller opplevelsesverdier.

9.3 Krav til lekeareal

- a) **Småbarnslekeplass:**
I boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal det sikres en småbarnslekeplass på minimum 100 m² innen 100 m fra inngangsdør. Lekeplassen skal ha gode solforhold, minst tre typer utstyr (f.eks. benker, huske og sandkasse) og en sosial sone med benker og bord.
- b) **Lekeareal for større barn (kvartalslekeplass):**
I boligområder med 25 eller flere nye boenheter skal det anlegges lekeareal for større barn med minimumsstørrelse 250 m², økende med 10 m² pr. 5 boenhet utover 25 boenheter. Lekearealet skal være på bakkeplan, offentlig tilgjengelig, ha trygg adkomst, gode solforhold, universelt utformet sitteplass, og deler av arealet skal være flatt og egnet til ball-lek.
- c) Lekeareal kan regnes som en del av felles uteoppholdsareal.

*Retningslinje: Uteoppholdsareal for barnehager og skoler:
Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer, som gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» fra Sosial- og helsedirektoratet (2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» fra*

Kunnskapsdepartementet (2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

10. Natur og blågrønnstruktur (§ 11-9 nr. 6 og 8)

10.1 Naturmangfold

- Sammenhengen i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstribes bevart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres kartlegging etter Miljødirektoratets NiN-instruks der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt. Kartlegging skal utføres av fagkyndige.
- I reguleringsplaner kan det stilles krav om redegjørelse for hvordan Naturmangfoldloven §§ 8-12 ivaretas.

Retningslinje: Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget i nasjonale kartdatabaser skal brukes, eksempelvis kart som viser naturtype, art og funksjonsområde.

Eksempel på tiltak som styrker naturmangfoldet:

- Det bør tilstribes ivaretagelse av forbindelse mellom grønne områder, mellom blågrønne områder og mellom blå områder.
- Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, bør avsettes som naturområde i reguleringsplan.
- Eksisterende vegetasjon og store trær bør tas vare på så langt det er mulig.
- Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med stedegne planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

10.2 Adkomst til grøntområder

- Tiltak i områder som grenser til grønnstruktur må ikke hindre allmennhetens tilgang eller redusere grøntområdets verdi.

10.3 Vassdrag

- Vannforskriftens miljømål og frister for vannkvalitet gjelder. Godkjente regionale vannforvaltningsplaner skal, når de er vedtatt, legges til grunn.

Retningslinje: Planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til de miljømål som er satt for de aktuelle vannforekomster. Ny virksomhet eller nye inngrep ved vannforekomster må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12. Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no. Fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, skal avklares / omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder ikke hvis tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven.

- Lukkede bekker skal gjenåpnes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Gjenåpning kan unnlates dersom det foreligger vesentlige tekniske, sikkerhetsmessige eller arealmessige hensyn som er til hinder for gjenåpning. Vurderingen skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

Retningslinje:

- *Tekniske hensyn: Kritisk infrastruktur (vei, VA-ledninger, jernbane) over eller nær bekken.*
- *Sikkerhetsmessige hensyn: Økt flomfare og/eller erosjon, eller utfordringer knyttet til håndtering av overvann.*

- *Arealmessige hensyn: Bebyggelse eller andre tiltak som ikke kan tilpasses en åpen bekk, og hvor arealavståelse i vesentlig grad vil hindre realisering av overordnede samfunnsinteresser, som boligbygging, næringsutvikling eller viktig infrastruktur.*

- c) Naturlig kantvegetasjon/skog skal opprettholdes i en sone på 15 meter fra vannkant langs vann og elv og 10 meter fra bekk.

Retningslinje: Fjerning av kantvegetasjon krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.

10.4 Omdisponering av dyrka mark

- a) Omdisponering av dyrka mark skal som hovedregel unngås.
- b) Ved omdisponering av dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som dokumenterer hvordan jordressursen skal ivaretas og utnyttes på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon. Matjordplanen skal inngå som grunnlag for behandling av saken, enten tiltaket behandles gjennom reguleringsplan eller byggesak. Det skal stilles vilkår om gjennomføring av nødvendige kompensierende tiltak i tråd med planen. Det er ikke tillatt å iverksette midlertidige eller andre tiltak som kan forringe jordressursen som skal flyttes.

Retningslinje: Ved utarbeidelse av matjordplan skal veileder for matjordplaner (fra Landbruksdirektoratet eller tilsvarende) legges til grunn. Jordressursen bør fortrinnsvis flyttes til ikke-oppdyrkede områder. Dersom dette ikke er mulig, kan matjorda brukes til jordforbedring, forutsatt at det dokumenteres klare agronomiske fordeler for mottaksarealet.

- c) Dyrka mark som er omdisponert til annet formål, men som ennå ikke er utbygd, skal drives som dyrka mark inntil bygging eller annen bruk påbegynnes.

11. Mobilitet og parkering (§ 11-9 nr. 5)

11.1 Gang-, sykkel- og kollektivforbindelser

- a) Eksisterende gangforbindelser skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres i samferdselsplanleggingen, og behov for gang- og sykkelveier samt kollektivtilrettelegging skal vurderes i alle reguleringsplaner.

11.2 Parkeringsdekning

- a) Følgende krav gjelder til parkeringsdekning såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan:

Arealformål/type bebyggelse	Bilplasser		Sykkelplasser KDP sentrum
	Bykjernen og avlastningsområder	Utenfor	
Enebolig/tomannsbolig	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet	2 pr. boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet
Hybler	0 pr. enhet	1 pr. enhet	1 pr. enhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1 pr. enhet	1 pr. enhet	
Forretning	1 pr. 50 m ² BRA	1 pr. 50 m ² BRA	2 pr. 100 m ² BRA
A-næring (hotell/overnatting, bevertning, kontor mm.)	1 pr. 100 m ² BRA For A-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m ² BRA i bykjernen.	1 pr. 50 m ² BRA	2 pr. 100 m ² BRA
B og C-næring (Industri, verksted, lager mm.)	1 pr. 100 m ² BRA	1 pr. 100 m ² BRA	

	For C-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m ² BRA.	For C-næringer kan det vurderes 1 pr. 200 m ² BRA.	
Skoler, barnehage	1 pr. 50 m ² BRA, ev. 0,5 pr. årsverk ansatte I tillegg skal det etableres tilstrekkelig antall plasser for henting/bringning i umiddelbar nærhet.	1 pr. 50 m ² BRA, ev. 0,5 pr. årsverk ansatte I tillegg skal det etableres tilstrekkelig antall plasser for henting/bringning i umiddelbar nærhet.	0,5 pr. elev og årsverk ansatte (skole) 0,5 pr. årsverk ansatte (barnehage)
Helseinstitusjoner	1 pr. årsverk ansatte	1 pr. årsverk ansatte	0,5 pr. årsverk
Kultur- og idrettsarenaer	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.	Tilpasses lokalisering. Krav fastsettes i reguleringsplan.

- b) Tenkt (fiktivt) plan skal ikke medberegnes for etasjehøyde ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA, jf. TEK17 § 5-4.
- c) I ny reguleringsplan kan det etter nærmere vurdering gis bestemmelse om annet krav til parkeringsdekning enn det som er angitt her. Parkeringskravet må avveies mot muligheter for felles bruk av p-plasser, nærhet til offentlige p-plasser mv.
- d) For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.
- e) Sambruk av parkeringsarealer skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig.
- f) Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken.
- g) Gjesteparkering skal være tilstrekkelig slik at det ikke oppstår behov for parkering i øvrige gater.

11.3 Frikjøp fra krav til parkeringsdekning

- a) Kommunen kan tillate frikjøp fra parkeringskrav innenfor bykjernen, med unntak av plasser for henting/bringning ved barnehage/skole. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

11.4 Dimensjoner på ordinære og tilrettelagte parkeringsplasser

- a) Ordinære parkeringsplasser skal ha minstestørrelse 2,6x5 m (nettomål). Manøvreringsareal kommer i tillegg.
- b) Tilrettelagte parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal ha minstestørrelse 4,5x6 m og være universelt utformet. Manøvreringsareal kommer i tillegg.
- c) Ved etablering av parkeringskjeller skal det være fri høyde på 2,6 m.

11.5 Plassering og utforming av sykkelparkering

- a) Sykkelparkering ved publikumsbygg skal plasseres nær hovedinnganger, være synlig og universelt utformet, med god belysning og værbeskyttelse.

11.6 Frisikt

- a) Frisiktsoner i vegkryss og avkjørsler mot offentlig veg skal følge Statens vegvesens normer.

11.7 Hjerterom

- a) Det skal legges til rette for 'hjerterom' ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.

Retningslinje: Med hjerterom menes et område rundt grunnskoler der kjøring, stans og parkering ikke tillates. Elever som må kjøres, skal settes av på trygge hentesteder utenfor sonen.

12. Miljøkvalitet og forurensning (§ 11-9 nr. 6 og 8)

12.1 Støy

- a) Gjeldende retningslinje T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse, nye støykilder og ved vesentlige endringer av eksisterende støykilder. Retningslinjens kvalitetskriterier og grenseverdier i tabell 2 skal overholdes. For innendørs støynivå gjelder kravene i teknisk forskrift.
- b) I rød sone (H210) tillates det ikke ny støyfølsom bebyggelse. Gjenoppbygging, ombygging eller utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates ved dokumentert tilfredsstillende støynivå.
- c) I gul sone (H220) kreves støyfaglig utredning før området kan vurderes for ny støyfølsom bebyggelse.
- d) Kommunen kan kreve støyfaglig utredning utenfor kartlagte områder.
- e) Støyfaglig utredning skal utføres av fagkyndig. Nødvendige støyreducerende tiltak skal fastsettes som vilkår for gjennomføring av tiltaket i reguleringsplan eller ved behandling av byggesak.
- f) I bygge- og anleggsfasen gjelder støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 og 5. Ved overskridelser skal prosedyrene i kapittel 6 i samme retningslinje følges. Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy og begrensnings av luftforurensning i tråd med kapittel 6 i veileder T-1520, gjeldende for anleggsperioden.
- g) Ved etablering av ny støyende virksomhet, eller ved endringer av eksisterende støykilder, skal det gjennomføres en støyfaglig utredning.

Retningslinje: Følgende tiltak bør vurderes ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i støysone:

- Plassering av bebyggelsen som støyskjerming.
- Gjennomgående boenheter med en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet bør ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side bør ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling bør også vurderes.

12.2 Klima og miljø

- a) **Konsekvensutredning for myr og høgbonitetsskog**

For planer som krever konsekvensutredning og som berører myr eller skog med høy bonitet, skal karbonbinding og klimapåvirkning være sentrale temaer i konsekvensutredningen. Planen skal vurdere tiltak for å minimere tap av CO₂-opptak og karbonlagring, samt eventuelle avbøtende tiltak for å kompensere for tap.

Retningslinje: For skog med høy bonitet, skal det legges særlig vekt på tilvekstpotensial og framtidig karbonfangst. Tiltak som sikrer at områder med størst karbonopptak i framtiden

bevares lengst mulig, bør prioriteres. For myrområder, bør restaurering av tilsvarende myrarealer eller andre tiltak som kan øke karbonbinding vurderes som kompensasjon.

- b) Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området. Vurderingen skal fremgå av planbeskrivelsen.

Retningslinje: Energitiltaket bør løses på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål for å begrense nedbygging av landbruks- og naturområder.

12.3 Luftkvalitet

- a) Retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, med angitte grenseverdier i tabell 1, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
- b) Ved planforslag for ny støyfølsom bebyggelse skal det i områder med sammenfallende luft- og støyforurensning, hvorav minst én i rød sone, gjennomføres medisinskfaglig vurdering av samspillseffekter.

12.4 Forurenset grunn

- a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b) Tiltakshaver skal vurdere om det foreligger forurensning i grunnen der det skal bygges eller graves. Dersom det er påvist, eller er rimelig grunn til å mistenke forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å avklare omfang og innhold. Ved påvist forurensning skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan i samsvar med forurensningsforskriften § 2-6, og denne skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltaket igangsettes.

13. Skilt og reklameinnretninger (§ 11-9 nr. 5)

13.1 Utforming av skilt og reklame

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:
- Konflikt med byggverkets arkitektur.
 - Flagg/pyloner høyere enn tilliggende bygningshøyde.
 - Vindusfoliering på mer enn 1/3 av vindusflaten. Det gjøres unntak for frosting av vinduer for virksomheter der slikt tiltak anses nødvendig for å hindre innsyn.
 - Lyskasser med åpen front, sjenerende lysstyrke.
 - Elektroniske skilt/reklame som roterer/blinker/flimrer
 - Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
 - Permanent oppstilling av løsfotskilt/reklame
- b) Særskilte krav gjelder innenfor hensynssone H570_6 Gjenreisningsbyen:
- På fasader tillates fortrinnsvis skilt og reklameinnretninger som består av enkeltbokstaver montert direkte på vegg eller på smale skinnene montert direkte på vegg, evt malt direkte på vegg. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak der annen utforming av skilt kan dokumenteres brukt fra byggets opprinnelse.
 - Dekorelementer (logo-er etc) utforma som frittstående, konturskårne elementer montert på samme vis som bokstaver, tillates.
 - Skilt- og reklameinnretninger bestående av enkeltbokstaver og frittstående dekkorelementer tillates på baldakiner, gesimsbånd unntatt hovedgesims, og andre fasadeframspring der det er naturlig.

- Som uthengsskilt tillates: Lyskasser, kasser med bokstaver av "lysstoffrør", led-lys o.l., plateskilt med tekst og dekorelementer, symbol (kringler, sko etc.)
- Reklameinnretninger med fast plassering og festeanordning i fasaden, men med skiftende innhold eller boards tillates ikke.

13.2 Plassering av skilt og reklame

- a) Skilt og reklame skal ikke hindre ferdsel, frisikt i kryss/avkjørsler eller utgjøre fare.
- b) Skilt og reklame skal ikke plasseres på møne, tak, gesims, stolper eller gjerder.
- c) Hver virksomhet kan ha ett uthengsskilt og ett veggskilt, unntak for flere fasader. I bygg med flere virksomheter skal skilt samles i oppslagstavle.
- d) Skilt og reklame skal ikke dekke mer enn 1/4 av fasadelengden, maks 4 m eller en rimelig del av fasaden. Samlet areal maks 15 m².
- e) Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.

Bestemmelser til arealformål

14. Bebyggelse og anlegg (§§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

14.1 Bebyggelse og anlegg (BA) 1001

- a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

- b) Innen formålet tillates vannkraftverk og andre energianlegg med nødvendig infrastruktur, herunder transformator- og koblingsanlegg.

14.2 Boligbebyggelse (B) 1110

- a) Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

14.2.1 Fremtidig boligbebyggelse

a) **Boligtyper og størrelser**

- Byggehøyde nær eksisterende boligområder skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- Ved planforslag for mer enn 10 nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser og boligtyper, tilpasset tilliggende områder. Bestemmelsen gjelder ikke områder som er regulert til eneboligformål. Reguleringsplanen skal inkludere fordeling av størrelse og typer boenheter.

Retningslinje: I variert boligbebyggelse med mer enn 10 nye boenheter og for enkeltstående boligbygg med mer enn 10 boenheter bør minst 30% av boenhetene være større enn 90 m² BRA.

b) **Fellesareal**

I boligbygg/blokkbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det avsettes areal til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom/verksted, vinterhage eller lignende iht. følgende minimumskrav:

- Minimum 25 m² for 10 - 25 boenheter
- Minimum 1 m² pr. boenhet for 26 eller flere boenheter

Fellesarealet skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende teknisk forskrifts krav til varig oppholdsrom.

Retningslinje: Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger. Ved feltvis utbygging bør det etableres innvendig fellesareal innenfor hvert delfelt/boligblokk iht. antall boenheter innen delfeltet/boligblokken.

c) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
B2 Malm	Høydedraget skal reguleres som friområde for å ivareta nærturområdet for barn og for å redusere silhuettvirkning av bebyggelsen. Adkomstveg skal etableres med minst mulig tap av dyrka mark.
B3 Vellamelen	Eksisterende skiløyper skal ivaretas i reguleringsplanen.
B4 Vellamelen	I reguleringsplanen skal det avsettes et friområde som både areal- og kvalitetsmessig erstatter det omdisponerte friområde i reguleringsplan for «Sørvendt – Nord-Fosnes». I reguleringsplanen skal det sikres et turdrag som gir hensiktsmessig adkomst til friluftslivsområdet «Hesttrøa».
B5 Kvam	Ingen særskilte bestemmelser.
B6 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
B8 Binde	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 3 eneboligtomter i området. Fradeling av tomter må ikke være til hinder for videre utbygging av området. Området kan ikke tas i bruk for det er etablert utvidet vegskulder fra tiltaksområdet til Smibekkevegen.
B9 Binde	Ingen særskilte bestemmelser.
B10 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B11 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B12 Henning	Adkomstveg til boligområdet skal opparbeides via Albert Moens veg. Ny adkomstveg skal også sikre adkomst til gnr/bnr 124/2 og 128/7. Dagens avkjøring fra Henningvegen til gnr/bnr 124/2 skal saneres før det gis brukstillatelse.
B13 Mære	Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg fra området til Mære skole.
B15 Vellamelen	Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning pga stående innsigelse Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 6995 mellom utbyggingsområdet og skoleområdet, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs fv. 6995. Det tillates kun etablert frittliggende småhusbebyggelse i området.

14.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

a) Høyde

- Tillatt maksimalhøyde for gesims er 7 m. Tillatt maksimalhøyde for møne er 9 m. Tillatt maksimalhøyde til gesims for boliger med flatt tak er 7 m. Takterrasse på hovedtak tillates ikke.

b) Fortetting

- Det tillates fortetting med inntil 5 nye boenheter per gårds- og bruksnummer med fradeling som enkelttomter uten krav om reguleringsplan. Det kan likevel kreves reguleringsplan dersom tiltaket berører et identifisert fare- eller aktsomhetsområde og tiltaket plasseres i høy sikkerhetsklasse (F2, F3, S2, S3, K3 eller K4), jf. bestemmelsene 20.4 og 20.5.
- Ved fortetting (deling av boligtomt) må både gjenværende og fradelt boligtomt ha mulighet for både bolighus, påkrevd minimum parkeringsdekning og tilfredsstillende uteoppholdsareal. Øvrige krav i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.
- Plassering og utforming av nye bygg skal ta hensyn til områdets karakter. Byggets størrelse og plassering skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Se også bestemmelse 7.4.

c) **Garasjer**

- Garasjer tillates oppført med bebygd areal/bruksareal inntil 50 m². Tillatt maksimalhøyde for gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3 og 5,5 m. Garasjer skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

14.3 Fritidsbebyggelse (FB) 1120

- a) Områder avsatt til fritidsbebyggelse markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

14.3.1 Fellesbestemmelser

- a) Myr og vassdrag skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep.
- b) **Utnyttelsesgrad:**
- For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag og 100 m fra sjø og verna vassdrag (H560), skal samla bruksareal ikke overstige BRA=130 m². For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overstige BRA=150m² Ev. naust er her ikke inkludert, og gjelder begge ovennevnte kategorier. Tillatt utnyttelsesgrad for naust er angitt i punkt 14.11.1.
 - I bruksareal medregnes alle bygninger og konstruksjoner over bakken. Krav til biloppstillingsplass skal ikke medregnes i BRA forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- c) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 6 m.
- d) Kun én fritidsbolig tillates per eiendom.
- e) Det tillates ikke inngjerding av tomt/bygning.
- f) **Estetiske hensyn og visuelle kvaliteter**
- Byggverk skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land, og skal ikke bryte åsprofiler og landskapssilhuetter.
 - Hovedmøneretning og lengderetning skal plasseres parallelt med høydekotene. Byggverk skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep skal unngås.
 - Det skal benyttes stedstilpassede materialer og farger. Taktekking skal utføres med materialer som ikke gir en lys eller reflekterende fargevirkning.

14.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

- a) Felles løsninger for vann og avløp skal etableres i henhold til en egen VAO-plan, se bestemmelse 5.1.1.
- b) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
FB1 Aunvold	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 4 fritidsboliger i området. Ved fradeling skal tomtene være tilnærmet like store, med maksimalt 10 % avvik i størrelse mellom de største og minste tomtene, med mindre særlige forhold, som topografiske utfordringer eller hensyn til naturmiljø, tilsier noe annet.
FB2 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB3 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB4 Børgin	Ingen særskilte bestemmelser.

14.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse

- a) **Plankrav:** I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates utbygging på tomter som allerede er fradelt uten krav om reguleringsplan. Ytterligere fradeling og fortetting i disse områdene utløser krav om reguleringsplan.

14.4 Sentrumsformål (SF) 1130

- a) Områder avsatt til sentrumsformål er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innen formålet tillates forretninger, tjenesteyting, næring (kun A-virksomheter) og boligbebyggelse.
- c) For å sikre levende sentrum skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, som for eksempel forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan mot torg og viktige gaterom. Plassering og minimumsomsfang av slike funksjoner skal avklares i reguleringsplan, og tilpasses det enkelte sentrumsområdet.
- d) I områder for sentrumsformål skal det legges vekt på effektiv arealutnyttelse og gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Alle sentrumsområder skal ha offentlige møteplasser, som for eksempel torg, parker, offentlige lekeplasser o.l.
- e) Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

f) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
SF1 Malm	Ingen særskilte bestemmelser.

14.5 Forretninger (FOR) 1150

- a) Områder avsatt til forretning er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innen formålet tillates bygninger for detaljhandel med tilhørende infrastruktur.

14.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T) 1160

- a) Områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innen formålet tillates ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette inkluderer for eksempel skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjon, administrasjon og forsamlingshus. Innenfor formålet tillates også idrettsanlegg i direkte tilknytning til skole eller annen tjenesteyting.
- c) Innenfor formålet eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting tillates oppføring av byggverk på inntil 200 m² BYA uten krav om reguleringsplan. Tiltaket kan ikke være en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.
- d) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
T1 Mære	Innen Mære landbruksskole tillates bygg, anlegg og aktiviteter som er nødvendige for eller naturlig knyttet til skolens formål. Dette omfatter blant annet produksjon og salg av landbruksprodukter, opplæringsvirksomhet, internat, utleie av lokaler og arealer, samt andre aktiviteter i regi av landbruksskolen. Midlertidige eller permanente tiltak som er nødvendige for praktisk landbruksdrift tillates.

14.7 Fritids- og turistformål (FTU) 1170

- a) Områder avsatt til fritids- og turistformål er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innenfor området tillates utleiehytter, campingplasser og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.
- c) Det tillates ikke tiltak som begrenser allmennhetens tilgang til strandsonen langs sjø og vassdrag. På campingplasser som ligger mindre enn 100 m fra sjø, eller 50 m fra vassdrag, skal allmennhetens tilgang til strandsonen sikres.
- d) Innenfor 200-års flomsone med klimapåslag skal alle faste tiltak bygges slik at de tåler flom. Oppstillingsplass for campingvogn og bobil kan tillates, men det tillates ikke spikertelt eller andre faste konstruksjoner i tilknytning til vognene. Servicebygg o.l. kan tillates forutsatt at gulvnivå på nederste plan er høyere enn vannstand ved 200-årsflom med klimapåslag.
- e) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
FTU1 Vellamelen	Innenfor området tillates inntil 4 utleiehytter på maks. 10 m ² BRA pr. hytte. Området er unntatt plankrav forutsatt at denne og de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen overholdes.
FTU2 Vølset, Follafoss	I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.8 Råstoffutvinning (RU) 1200

- a) Områder avsatt til råstoffutvinning er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved utvidelse av eksisterende masseuttak.
- c) Reguleringsplan skal avklare følgende forhold:
- Størrelsen på uttaket
 - Avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt med hensyn til støy og støv
 - Istandsetting av området etter endt uttak, inkludert reetablering av vegetasjon og terrengforming.
 - Landskapsvirkninger og ønsket etterbruk av området.
- d) Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes, og området skal istandsettes i henhold til godkjent plan.

- e) Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.
- f) Eksisterende massetak tillates tilbakeført til LNFR-formål ved avvikling av drift.

Retningslinje: Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldene forskrifter, samt vilkår i tillatelser etter loven. Uttak over 500 m³ er meldepliktig, og uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven

14.9 Næringsbebyggelse (NÆ-A, NÆ-B, NÆ-C) 1300

- a) Områder avsatt til næringsvirksomhet er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

14.9.1 Fellesbestemmelser

- a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- b) Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke uten tilstrekkelig sikkerhetsavklaring.
- c) Tilgang til tilstrekkelig elektrisk energi skal være avklart før vedtak av reguleringsplan for ny næringsbebyggelse.

14.9.2 A-virksomheter

- a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-A i kartet, sentrumsformål og områder med kombinert formål der det åpnes for A-virksomheter.
- b) Områder for A-virksomheter tillater etablering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor, hotell og bevertning.

14.9.3 B-virksomheter

- a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-B i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for B-virksomheter.
- b) Områder for B-virksomheter tillater verksted, håndverks- og lagervirksomhet. Annen næringsvirksomhet kan tillates dersom den ikke fører til økt støy, lukt eller luftforurensning. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.

14.9.4 C-virksomheter

- a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-C i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for C-virksomheter.
- b) Områder for C-virksomheter tillater industri, lager og annen næring som ikke bør ligge nært støyfølsom bebyggelse.

14.9.5 Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Kode	Område	Status	Bestemmelser
NÆ-C1	Follafoss industriområde øst	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 80% BYA. Maks mønehøyde for bygning settes til kote 12.
NÆ-B1	Bratreitøra	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 60% BYA. Bebyggelse kan ha en maksimal høyde på 10 meter over planert terreng.

NÆ-B2 og NÆ-B3	Veldemelen grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B4	Røysing grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B5	Vist 1 og 2	Fremtidig	Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes et vegetasjonsbelte med en minimumsbredde på 10 m, som skal fungere som en buffersone mot tilgrensende dyrka mark.
NÆ-AB	Andersåsen	Fremtidig	Innen området kan det tillates etablert bevertning. Øvrig A-virksomhet tillates ikke.
NÆ-C	Malm industripark	Fremtidig	- Eksisterende gårdstun innen området skal reetableres før utbygging av industriparken igangsettes. - I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.10 Idrettsanlegg (IDR) 1400

- a) Områder avsatt til idrettsformål er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innenfor formålet tillates skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane, motorcross og lignende funksjoner med tilhørende infrastruktur. Dette inkluderer tribuner og andre publikumsanlegg, garderober og andre anlegg for utøvere, dommere og treningsapparat, parkering m.m.
- c) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
IDR1 Vellamelen	Ved utbygging av området skal adkomst til pumpestasjonen reetableres. Adkomstvegen skal utformes med vendehammer og ha tilstrekkelig standard for drift og vedlikehold.

14.11 Andre typer anlegg (ABA og BUN) 1500

- a) Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

14.11.1 Småbåtanlegg og naust (BUN)

- a) For naust i tilknytning til sjø tillates BYA = 30m² med maksimal bredde 5 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m over planert terreng.
- b) For naust i tilknytning til ferskvann tillates BYA = 20m² med maksimal bredde 4 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 3,5 m over planert terreng.
- c) Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold. Det tillates ikke unødige installasjoner i sjø eller bygningsdeler som gir bygget preg av fritids- eller boligformål.

14.11.2 Kommunaltekniske anlegg (ABA)

- a) Innen område tillates kommunaltekniske anlegg.

14.12 Gravplass (GR) 1700

- a) Områder avsatt til grav- og urnelund er markert i plankartet med følgende farger:



- b) Innenfor formålet tillates kirker/kapell/seremonirom, krematorium, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven), samt nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

14.13 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA) 1800

- a) Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er markert i plankartet med følgende farger:



- b) For områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål gjelder de spesifikke bestemmelsene for hvert enkelt arealformål innenfor området.

Retningslinje: Der det for eksempel tillates en kombinasjon av boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, skal bestemmelsene for boligbebyggelse gjelde for boligbebyggelse i området. Tilsvarende gjelder bestemmelsene for offentlig eller privat tjenesteyting for arealer som benyttes til dette formålet.

- c) Tabell arealbruk:

Kode	Område	Tillatt bruk
KBA1	Stod sykehjem	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og idrettsanlegg (IDR).
KBA2	Kvam bosenter	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA5	Dagligvarebutikk Follafoss	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og forretning (FOR).
KBA6	Barnehage Follafoss	Innen området tillates offentlig eller privat tjenesteyting (T). Ved eventuelt vedtak om flytting av barnehagen tillates også bolig (B) innen området.
KBA7	Sparbu sentrum	Innen området tillates bolig (B), forretning (FOR), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og næringsbebyggelse innen kategorien B-virksomhet (NB).
KBA8	Administrasjonsbygget Malm	Innen området tillates bolig (B) og næringsbebyggelse innen kategorien A-virksomhet (NA).
KBA9	Bo- og behandlingssenter Malm	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA10	Sanna i Malm	Innen området tillates bolig (B) og forretning (FOR).

15. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§§ 11-7 nr. 2 og 11-10)

15.1 Bane (BAN) 2020

- a) Områder avsatt til bane er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

15.2 Havn (H) 2040

- a) Områder avsatt til havn er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og infrastruktur knyttet til maritim virksomhet, herunder kaiområder, lager, verksteder, kontorfasiliteter, og tjenester for skipstrafikk.

Retningslinje: Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser som skal legges til grunn for planlegging og drift av havner.

15.3 Kollektivknutepunkt (KK) 2070

- a) Områder avsatt til kollektivknutepunkt er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og fasiliteter som understøtter kollektivtransporten. Arealet skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming.

15.4 Parkering (P) 2080

- a) Områder avsatt til parkering er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Planen skiller ikke mellom offentlig parkering for allmennheten og felles parkering for et begrenset antall brukere.

16. Grønnstruktur (§§ 11-7 nr. 3 og 11-10)

- a) Områder avsatt til grønnstruktur, naturområde, friområde og park er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

16.1 Grønnstruktur (G) 3001

- a) Grønnstruktur skal fungere som grønn buffersone med skjermende, landskapsmessig eller økologisk funksjon. Tiltak som reduserer området funksjon som grønnstruktur tillates ikke.

16.2 Naturområde (GN) 3020

- a) Naturområder skal bevares med sine naturgitte kvaliteter. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Skånsom tilrettelegging for ferdsel kan tillates.

16.3 Friområde (FRI) 3040

- a) Friområder som kommunen skal sikre seg eierskap eller bruksrett til er vist med offentlig formål. Dette gjelder o_FRI1. Planen skiller ellers ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder for et begrenset antall beboere.
- b) Friområder omfatter grønnstruktur og forbindelser mellom dem. Friområder skal ha et grønt preg og det kan tillates skånsom tilrettelegging for friluftaktiviteter, rekreasjon og naturopplevelser.

16.4 Park (PA) 3050

- a) Parker skal fremme grønne opplevelseskvaliteter og kan tilrettelegges for lek, aktivitet, opphold, rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser for allmennheten. Det tillates etablert lekeutstyr, sittegrupper og benker m.m. Terreng kan opparbeides og planeres for å gi variasjon i lek. Universell utforming og bevisst bruk av arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges i utformingen.

17. Forsvaret (§§ 11-7 nr. 4 og 11-10)

17.1 Skytefelt eller øvingsområde (FS) 4020

- a) Områder avsatt til skytefelt/øvingsområde er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Innenfor området avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates følgende:
- Bruk til militært skyte- og øvingsfelt med relevant materiell.
 - Etablering og vedlikehold av nødvendige anlegg og infrastruktur for skytefeltet.
 - Sikkerhetsmerking av feltets yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.
- c) Innenfor område avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven uten samtykke fra Forsvaret.

18. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (§§ 11-7 nr. 5 og 11-11)

18.1 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) 5100

- a) Områder avsatt til LNFR er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Ved søknad om tiltak i LNFR-områder skal reindriftnæringen konsulteres dersom tiltaket berører arealer innenfor et reinbeitedistrikt.

- c) I LNFR-områder tillates 2 våningshus pr. landbrukseiendom.

*Retningslinje: Veileder H-2401 Garden som ressurs fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet redegjør nærmere hva som omfattes av arealformålet.
Fradeling av boenheter tilknyttet tunet skal som hovedregel ikke tillates. Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes.*

- d) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap. Før plassering på dyrka mark, eller reelt dyrkbar mark kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for alternative plasseringer. Dette skal inkludere en vurdering av samlede konsekvenser for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål.

Retningslinje: Ved nybygging, tilbygg og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån eller firkanttun skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt.

- e) Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål fordrer dispensasjonsbehandling.

18.2 Spredt bebyggelse (LSB og LSF) 5210 og 5220

- a) Områder avsatt til spredt bebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

- b) Fradeling og plassering av ny bebyggelse skal tilfredsstillere krav i bestemmelse 18.3 Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

18.2.1 Spredt boligbebyggelse (LSB) 5210

- a) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse tillates videreutvikling av eksisterende eiendommer (tilbygg, garasje, uthus, bod o.l.), samt fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse (mikrohus eller enebolig med inntil én utleieenhet) uten krav om reguleringsplan på følgende vilkår:
- Nedbygging eller inngrep i dyrka mark, myr og vassdrag tillates ikke. Minste avstand til fulldyrka jord skal være 4 meter.
 - Ny boligbebyggelse skal tilfredsstillere følgende krav:
 - Maksimalt bebygd areal (BYA): 220 m² per tomt
 - Saltak: Gesims maks 7 m, møne maks 9 m
 - Flatt tak: Gesims maks 7 m. Takterrasse tillates som hovedregel ikke på hovedtak
- b) I fremtidige LSB-områder gjelder følgende tilleggskrav:
- Maksimalt antall nye tomter i planperioden:
 - LSB1: 3 nye tomter
 - LSB2: 5 nye tomter

18.2.2 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) 5220

- a) Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse tillates:
- Videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. garasje, uthus, annek) s)
 - Fradeling og oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates i områdene LSF1–LSF3 samt i fremtidige LSF-områder, uten krav om reguleringsplan. Fradeling av tomter til ny fritidsbebyggelse tillates ikke i øvrige LSF-områder.

- b) For nye tiltak gjelder følgende vilkår:
- Fradeling skal være gjennomført før oppføring av ny fritidsbolig (der fradeling er tillatt)
 - Tomtestørrelse ved fradeling: min. 400 m², maks. 1000 m²
 - Tiltaket skal være i samsvar med 14.3.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse
- c) I områdene LSF1, LSF2 og LSF3 gjelder følgende øvre rammer for totalt antall fritidsboliger (eksisterende og nye samlet):
- LSF1 Gilten: maks 7 enheter
 - LSF2 Gilten: maks 9 enheter
 - LSF3 Røssin: maks 8 enheter

18.3 Lokaliseringskrav for fremtidig spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

- a) Lokaliseringskrav for LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse:
1. Risiko for naturfare skal være tilstrekkelig avklart (bestemmelse 20.4 og 20.5).
 2. Plassering av bebyggelse må ikke være til hinder for ny etablering av bebyggelse i området. Det skal legges særskilt vekt på at egnet adkomst til området ikke sperres.
 3. Bebyggelse tillates ikke i områder med nasjonal eller regional naturverdi.
 4. Adkomst til tomte skal ikke gå over dyrka, reelt dyrkbar mark eller gjennom gårdstun.
 5. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
 6. Kulturminner må ikke skades, fjernes eller forringes. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Retningslinje: Saken bør oversendes til kulturmiljøforvaltningen ved søknad om fradeling for å sikre tidlig avklaring.
 7. Bebyggelsen skal plasseres slik at området får en samlet og funksjonell arrondering. Lokaliseringen skal ikke medføre unødvendig spredning av bebyggelsen.

Retningslinje: Ny bebyggelse bør som hovedregel plasseres innenfor 50 meter fra eksisterende bebyggelse i området. Større avstand kan tillates dersom særlige forhold, som krevende terreng eller andre dokumenterbare hensyn, tilsier dette.
 8. Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen for ny boligbebyggelse, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert før byggetillatelse blir gitt.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§§ 11-7 nr. 6 og 11-11)

19.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV), 6001

- a) Områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

- b) Formålet omfatter flerbruksområde i sjø som skal ivareta naturverdier, friluftsliv, ferdsel, farled, fiske og andre allmenne interesser.
- c) Vedlikehold, fjerning, flytting og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinstallasjoner innenfor planområdet, uavhengig av underformål, er tillatt, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.
- d) Utfylling, deponering, kaianlegg eller andre tiltak krever reguleringsplan og kan kun tillates dersom de ikke er i konflikt med områdets naturverdier og allmenne interesser. I

reguleringsplanen skal det foretas en vurdering av miljøkonsekvenser, inkludert påvirkning på biologisk mangfold, vannkvalitet, tradisjonelle fiskeriinteresser, landskap og kulturminner.

Retningslinje: Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensningsloven og akvakulturloven. Alle tiltak skal forelegges Trondheim havn før det fattes vedtak. Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, skal varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.

19.2 Plankrav for brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og vassdrag

- Etablerte, tidligere godkjente brygger kan bygges om, rives, og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket ikke medfører utvidelse av opprinnelig godkjent brygge.
- Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette. Flytende badebrygger uten landfeste på maksimum 2 x 3 meter, som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Retningslinje: Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, eventuelt også havne- og farvannsloven, gjelder selv om tiltaket er unntatt krav om reguleringsplan.

- Ved regulering for brygger og flytebrygger gjelder følgende krav:
 - Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg for å minimere antallet inngrep i strandsonen og sikre allmennhetens tilgang til sjøen.
 - Isopor eller annet materiale som kan gå i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
 - Enkeltbrygger som oppføres langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen for å sikre at det er tilstrekkelig tilgjengelig strandlinje for allmennhetens bruk.
 - Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygger eller utkragede brygger for å minimere inngrep i sjøbunnen og redusere miljøpåvirkningen.

19.3 Farleder (FA) 6200

- Områder avsatt til farled er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

- I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør skipstrafikk.

Retningslinje: Tiltak i nærheten av farled (hoved- og biled) skal forelegges Kystverket før det fattes vedtak.

19.4 Havneområde i sjø (HOS) 6220

- Områder avsatt til havneområde i sjø og småbåthavn er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

- I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

19.5 Småbåthavn (SH) 6230

- I områder avsatt til småbåthavn tillates landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger samt annen tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel.

Retningslinje: Småbåthavners landanlegg bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

- b) For nye småbåthavner og for vesentlige utvidelse av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan.

19.6 Akvakultur (AKV) 6400

- a) Områder avsatt til akvakultur er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Formålet omfatter all produksjon av akvatiske organismer, herunder oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.
- c) Før nye akvakulturtiltak godkjennes, skal det gjennomføres mer detaljert kartlegging av marine naturtyper og konsekvenser for naturmangfold.

Retningslinje: Tillatelse til å etablere akvakulturanlegg reguleres av akvakulturloven.

19.7 Drikkevann (DV) 6500

- a) Områder avsatt til drikkevann er markert i plankartet med følgende farger:

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

- b) Reinsvatnet, Follavatnet, Kulttjønnen, Leksdalsvatnet og Vådalsvatnet er gitt formålet drikkevannskilde. Nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 med tilhørende bestemmelse 20.1.

Hensynssoner

20. Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

20.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

- a) Innenfor sikringssonene tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som kan medføre fare for drikkevannskvaliteten. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Retningslinje: Alle planforslag og søknadspliktige tiltak innenfor sikringssonen skal varsles Mattilsynet som skal gis mulighet til å avgi uttalelse før det kan gis tillatelse.

b) **Innenfor sikringssone for drikkevann gjelder følgende:**

- 1) Ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates, men fiskeutstyr/båt som har vært benyttet i andre vassdrag/sjø må rengjøres og desinfiseres før bruk.
- 2) Organisert camping er forbudt innenfor 100 meter fra drikkevannskilder.
- 3) Nye småbåthavner, brygger og flytebrygger tillates ikke, unntatt flytende badebrygger uten landfeste (maks 2 x 3 meter) som tas opp i vinterhalvåret og er tilgjengelig for allmennheten.
- 4) Innføring av levende organismer som kan påvirke vannkvaliteten negativt er forbudt.
- 5) Lagring av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende er forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- 6) Kunstgjødsel må lagres under tak eller være forsvarlig tildekket. Inntransport av avløpslam til nedbørfeltet er forbudt.
- 7) Transport av farlige produkter skal foregå slik at det ikke utgjør noen fare for forurensning. Maskiner og kjøretøy må håndteres forsvarlig ved vask, reparasjon og oljeskift.
- 8) Salting av veier innenfor sonen skal begrenses.

c) **Klausulert drikkevannskilde:**

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

20.2 Rød støysoner (H210)

- a) Se bestemmelse 12.1

20.3 Gul støysone (H220)

- a) Se bestemmelse 12.1

20.4 Ras- og skredfare (H310)

a) **H310_1: Aktsomhetsområder skred i bratt terreng**

Hensynssone H310_1 er aktsomhetsområde for skred bratt terreng. Grunnlaget for sone er aktsomhetskart for snøskred S3 2023, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred. I alle plan- og byggesaker skal sikkerhet mot skred skje avklares etter følgende prosedyre/fremgangsmåte:

1. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang, og/eller jord- og flomskred, må fagkyndige vurdere om sikkerheten mot skred er tilstrekkelig i henhold til krav i TEK17 § 7-3.

2. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred S3 2023, men utenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde for steinsprang, gjelder følgende:
 - a) For tiltak etter TEK17 § 7-3, 1. ledd og sikkerhetsklasse S3 må fagkyndige avklare om skredfaren er reell.
 - b) For tiltak i sikkerhetsklasse S2 kan aktsomhetskart for snøskred S2 uten skogeffekt konsulteres.
 - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet, er sikkerheten tilstrekkelig og skredfaren avklart.
 - Dersom S2 tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må aktsomhetskart for snøskred med skogeffekt konsulteres. Dersom tiltaket da ligger utenfor aktsomhetsområde for S2 med skogeffekt er sikkerheten tilstrekkelig, forutsatt at det blir gjort tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt i fremtiden. Alternativt må fagkyndige kartlegge skredfaren som om skogen ikke er til stede, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreducerende tiltak.
 - c) For tiltak i sikkerhetsklasse S1 kan aktsomhetskart for snøskred S2 med skogeffekt konsulteres.
 - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet kan tiltaket gjennomføres uten tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt.
 - Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må fagkyndige kartlegge skredfaren, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreducerende tiltak.
3. Fagkyndig kartlegging av skredfare i bratt terreng skal skje i samsvar med NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».
4. Dersom spørsmålet om reell fare for skred i bratt terreng må avklares ved bruk av fagkyndig etter gjennomgang av denne prosedyren, er det krav om reguleringsplan for tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det kan gis tillatelse til tiltaket

b) H310_2 (aktsomhetsområder kvikkleire) og H310_3 (kjente kvikkleiresoner)

- For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon» Før det kan settes i gang tiltak innenfor hensynssonen, må det gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 («Sikkerhet mot skred») oppfylles.
- Utgangskapittelet er at det er plankrav for K3 og K4- tiltak. I områder innenfor aktsomhetskartet for kvikkleire er det akseptabelt å gjøre unntak for plankravet dersom fare for områdeskred entydig kan avklares etter gjennomgang av steg 1-3 i tabell 3.1 i NVE veileder 1/2019.
- For tiltak i tiltakskategori K0 kreves det ikke geoteknisk vurdering dersom prinsippene i vedlegg 2 («Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring») i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» følges.

20.5 Flomfare (H320)

a) H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (faresone flom)

- H320_1 (Aktsomhetsområde flom): For alle F2 og F3-tiltak skal sikkerhet mot flom avklares gjennom reguleringsplan i henhold til sikkerhetskrav i TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom»), med mindre det aktuelle tiltak eller område ligger med større høyde over vassdraget enn maksimal vannstandsstigning.

- H320_2 (Faresone flom): Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal tilstrekkelig sikkerhet jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom») dokumenteres. Det må også dokumenteres av tiltaket ikke øker flom og erosjonsfaren for tilstøtende arealer.

20.6 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

- Før planlegging og utbygging i faresone for brann- og eksplosjonsfare kan godkjennes, skal sikkerheten være tilstrekkelig avklart i henhold til storulykkeforskriften.

20.7 Sone for militær virksomhet (H380)

- Innenfor faresonen skal aktiviteter utover Forsvarets bruk av område begrenses.
- Fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel ved bruk av området som øvingsområde.
- Det tillates sikkerhetsmerking av sonens yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.

20.8 Annen fare (H390)

Retningslinje: Området er avsatt som faresone grunnet påvist forurenset sediment i tilstandsklasse 4 og 5 for kobber (Miljødirektoratets klassifiseringssystem M-608). Ved tiltak som kan berøre eller påvirke sedimentene, skal nødvendige tillatelser innhentes etter gjeldende forurensningsregelverk.

21. Soner med særlige hensyn (§ 11-8 c)

21.1 Hensyn landbruk (H510)

Retningslinje: Området er egnet som mottaksareal for omdisponerte jordressurser.

21.2 Hensyn kulturlandskap (H550)

Retningslinje:

Omfatter:

*H550_1 Mæresmyra
H550_2 Åsgårdsgrenda
H550_3 Rokne smeltehytte
H550_4 Gruvfjellet
H550_5 Vølsetøra, Verrastranda
H550_6 Vaggen
H550_7 Bergkunstområdet Bøla
H550_8 Storhauglandskapet Skei i Sparbu
H550_9 Børgin–Toldnes–Mære*

Forvaltning:

Innenfor område med hensynssone c) – bevaring kulturlandskap – skal kulturhistoriske hensyn og interesser ivaretas. Eventuelle tiltak og inngrep innenfor hensynssonen som kan påvirke/endre landskapet visuelt, må høres hos regional kulturmiljømyndighet for uttalelse. Nye bygg og konstruksjoner må ta hensyn til og tilpasse seg kulturmiljøet og kulturlandskapet. Nye tiltak i jordbrukslandskapet bør plasseres i tilknytning til eksisterende tun og tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen og landskapet.

21.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinje:

Generelt:

- Kulturmiljøer skal bevares og beskyttes mot tiltak som kan forringe deres verdi.*
- Kulturmiljøenes kvaliteter, historie og visuelle sammenhenger skal vurderes og respekteres i utformingen av nye tiltak. Se også bestemmelse 8.1 d og e.*

Områder med stort potensial for automatisk fredede kulturminner

- a) Innen følgende hensynssoner er det registrert automatisk fredede kulturminner med potensial for å finne flere:
- H570_1 Kvitvangvågen
 - H570_2 Sør-Beitstad
 - H570_3 Slipsteinsberget
 - H570_4 Egge
 - H570_5 Skistadion
- b) Enhver form for virksomhet i hensynssonene som innebærer terrenginngrep/ belastning på terrenget eller flytting av løsmasser må avklares med kulturminnemyndigheten.
- c) Innen Hensynssone H570_4 Egge gjelder tinglyste fredningsbestemmelser av 30.11.57 for vedtaksfredet kulturminneområde.

Særskilt om H570_6 Gjenreisningsbyen

Innen H570_6 Gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager
- store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggene i øvrige etasjer.
- knappe takutstikk
- bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer
- enkel detaljering, rene veggflater
- murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gate
- tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater
- skifer eller betongstein som taktekking
- gjennomgående lyse farger/ pastell

Særskilt om H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia

Innen H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- knappe takutstikk
- bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer
- enkel detaljering, rene veggflater
- trebygning i 2 etasjer med stående panel
- skifer eller betongstein som taktekking
- klare farger

21.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinje:

Hensynsone for bevaring naturmiljø omfatter 100-meterbeltet langs verna vassdrag. Følgende vassdrag er vernet:

Vassdrag	Kode
Ognavassdraget	H560_1 Oгна
Skjækervatnet	H560_2 Skjækervatnet
Aursunda	H560_3 Aursunda H560_4 Løselva
Årgårdsvassdraget	H560_5 Ferja H560_6 Austerelva

Nordelva	H560_7 Gjuvvasselva sør H560_8 Gjuvvasselva nord H560_9 Lysvasselva H560_10 Nordelva
<p>a) Innen hensynssonen gjelder Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For å oppnå målene med vernet, skal det legges vekt på å:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø • sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene • sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner • sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi • sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket <p>b) Det skal legges særskilt vekt på å unngå bygge- og anleggstiltak som deler opp sammenhengende, uberørte områder i 100-metersbeltet.</p> <p>c) Hensynssonen er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse, under forutsetning av at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.</p> <p>d) For tiltak innen hensynssonen skal det innhentes forhåndsuttalelse fra statsforvalter og NVE.</p>	

22. Båndleggingssoner (§ 11-8 d)

22.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

- Områder som er vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven skal forvaltes i henhold til egne forskrifter, eventuell forvaltningsplan og naturmangfoldloven.
- Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

Retningslinje: Eventuelle forvaltningsplaner/skjøtselsplaner o.l. er tilgjengelig i [Miljødirektoratets Naturbase](#). Oversikten redegjør for forvaltningsmyndighet for det enkelte verneområdet

Kode	Område	Gjeldende forskrift
H720_1	Figgaoset	FOR-1984-12-14 nr. 2098: Forskrift om fuglefredningsområde, Figgaoset
H720_2	Storgaulstadhøgda-Trollfossklommen	FOR-2015-12-11 nr. 1501: Forskrift om vern av Storgaulstadhøgda-Trollfossklommen naturreservat
H720_3	Kvitmyra	FOR-1988-08-26 nr. 689: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_4	Simadalen	FOR-2011-12-16 nr. 1299: Forskrift om Simadalen naturreservat
H720_5	Klingsundet	FOR-1984-12-14 nr. 2100: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_6	Rambergholmen	FOR-2003-12-19 nr. 1703: Forskrift om Rambergholmen naturreservat
H720_7	Blåfjella-Skjækerfjella	FOR-2004-12-17 nr. 1691: Forskrift om verneplan for Verdal-Snåsa-Lierne

H720_8	Hammeren	FOR-1984-12-14 nr. 2099: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_9	Bangsjøan	FOR-2011-12-16 nr. 1292: Forskrift om Bangsjøan naturreservat
H720_10	Breivatnet	FOR-1988-08-26 nr. 692: Forskrift om naturreservat, Verdal og Steinkjer
H720_11	Byhalla	FOR-1981-09-04 nr. 4803: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_12	Høgmannen	FOR-2011-12-16 nr. 1295: Forskrift om Høgmannen naturreservat
H720_13	Vaggen	FOR-2003-12-19 nr. 1704: Forskrift om Vaggen fuglefredningsområde
H720_14	Okstadmyra	FOR-1988-08-26 nr. 690: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_15	Møytlaskardet	FOR-2015-12-11 nr. 1551: Forskrift om Møytlaskardet naturreservat
H720_16	Dalhalla	FOR-2021-06-23 nr. 2103: Forskrift om Dalhalla naturreservat, Steinkjer
H720_17	Vellamelen	FOR-2003-12-19 nr. 1698: Forskrift om Vellamelen fuglefredningsområde
H720_18	Lundleiret	FOR-2003-12-19 nr. 1697: Forskrift om Lundleiret fuglefredningsområde
H720_19	Skjækra	FOR-2004-12-17 nr. 1692: Forskr. Skjækra/Skjækerenjohke landskapsvernomr.
H720_20	Vallemsberga og Langøya	FOR-1992-12-04 nr. 948: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_21	Lystjønna	FOR-2021-06-23 nr. 2101: Forskrift om vern av Lystjønna naturreservat, Steinkjer
H720_22	Møytla	FOR-2015-12-11 nr. 1550: Forskrift om vern av Møytla naturreservat
H720_23	Ferjlia	FOR-2017-12-15 nr. 2086: Forskrift om vern av Ferjlia naturreservat
H720_24	Kjesbu-Høgmannen	FOR-2015-12-11 nr. 1552: Forskrift om vern av Kjesbu-Høgmannen naturreservat
H720_25	Kvamsfjellet	FOR-2021-06-23 nr. 2102: Forskrift om vern av Kvamsfjellet naturreservat, Steinkjer
H720_26	Bågåmyra	FOR-1988-08-26 nr. 691: Forskrift om naturreservat, Steinkjer

22.2 Båndlegging etter Energiloven (H740)

- Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier.
- Ny bebyggelse for regelmessig opphold av personer tillates ikke nærmere eksisterende eller planlagte kraftledninger dersom magnetfelt i bygningens bruksareal overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla.

Retningslinje: Hensynssonene omfatter kraftledninger i sentral- og regionalnettet, som er konsesjonspliktige etter energiloven og derfor vist med hensynssone H740 (båndlegging etter energiloven) i plankartet.

- *Transmisjonslinjene Verdal–Tunnsjødal (300 kV) og Namsos–Ogndal (420 kV) eies og driftes av Statnett.*
- *Regionalnettet (66 kV) eies og driftes av Tensio.*
- *Distribusjonsnettet (24 kV og lavere) vises ikke med hensynssone i plankartet. Tiltak i nærheten må likevel forhåndsavklares med netteier.*

Netteier skal varsles i god tid før arbeid med anleggsmaskiner igangsettes innen 30 meter horisontalt fra ytterste strømførende line.

Tabellen angir anbefalte minsteavstander fra ytterste strømførende line til ny bebyggelse for varig opphold. Dersom dokumentert beregning viser at magnetfelt i bygget ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrottesla, kan kommunen tillate bygging nærmere etter konkret vurdering.

Spenning	Anbefalt minsteavstand
420 kV	75 m
300 kV	60 m
132 kV	45 m
66 kV	30 m
1-24 kV	10 m

Vedlegg 1 – Reguleringsplaner

- a) **Oversikt over reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid**
 I områder hvor det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, gjelder reguleringsplanens arealformål og bestemmelser foran kommuneplanens. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel er vist med detaljeringszone H910 i plankartet.

Planid	Ikraft	Plannavn
Mære		
50041702220	19900502	Gokart-bane i Sparbu
50041702334	20050928	Lorvika hyttefelt
50041702384	20101215	Hamremsåsen
50042012011	20130320	Hamremsgrensa terrasse – Sparbu
50042015001	20170215	Rokkberget steinbrudd
50042015002	20170215	Haugtun boligområde, Sparbu
50042017002	20171115	Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen
50042018023	20191023	Østerås steinbrudd
50042017004	20200129	Mære skole og stadion med nærområder
2022001	20230524	Sparbu stasjon
2020014	20231213	Prestegårdsskogen søndre del - boligområde
Henning		
50041702073	19901010	Henningvatnet bade- og båtsportanlegg, Båbu statsalmenning
50041702376	20090211	Okstad grustak
50042016005	20170920	Henning skole med nærområder
Ogndal		
50041702335	20020626	Steinuttak Brandsegga
50041702339	20020626	Svedjan grustak
50042011004	20120912	Berg steinbrudd
50042012003	20120912	Furuhaugen boligfelt – Vålen
50042012009	20121212	Vikstad hytteområde – Lustadvatnet
50042013018	20150520	Torengåsen hytteområde – Lustadvatnet
50042013019	20170607	Nordslettåsen hyttefelt – Lustadvatnet
Binde		
50041702366	20080312	Vikran i Stod, Nordmarka
50041702365	20080312	Vikran i Stod, Hestnestangen
50042017003	20180321	Vassinghaugen boligområde – Binde
50042017009	19870311	Koltjønngruva - Stod og Sellifjell statsalmenning
2021004	20240502	Fv.763 Lein-Binde-Gusthaugen, gang- og sykkelveg
Kvam		
50041702245	20000503	Lømsen kiosk og rasteplass
50041702299	20020424	Noem Kalksteinsbrudd
50041702336	20021009	Bangsjøtjønna naustområde
50041702362	20080903	Sørenga, Øvre Kvam
50041702388	20101215	Kvam grendesenter sør for E6, området Kvam kirke, butikk, idrettsanlegg og skole
50042013005	20130918	Brasethbukta camping og hytteområde - Øvre Kvam
50042014005	20150923	Føllingstua Camping og Kolonihage
2020002	20230329	Følling kalkbrudd - utvidelse
Egge		
50041702301	20031022	Svarttjønna, Byafjellet
50042012012	20130905	Hervik boligfelt del 3, Sør-Beitstad
Beitstad		

50041702238	19990324	Holt grustak
50041702373	20080507	Jenshusvatnet hyttefelt
50041702377	20090527	Vånnåbu grustak
50041702390	20110209	Fv. 17 - Vellamelen miljøgate
50042012001	20140102	Sætervika hytteområde, Sør-Beitstad
50042013016	20151118	Yttervikbakken boligområde
50042014007	20160406	Røsegg Østre steinbrudd
50042015005	20161116	Skjærsjøen øst II – hytteområde
50042017006	20190925	Fv. 17 Dyrstad – Kvarving
50042017007	20191218	Fv. 17 Kvarving – Østvik
50042018019	20200617	Sprova steinbrudd
2020004	20201216	Fv. 17 Deponi Jåddåren
Malm		
50391995001	19950601	FV202 Kleppabekken-Aune
50392008001	20081112	Fosdalen Kulturbergverk og næringsområde
50392009002	20090827	Område skole- kirke ALT.2
50392013002	20130919	Lia Panorama
50392015001	20180322	Fergeli del1 og del2
50392019001	20210526	Malmostrand 6
50392020001	20210526	Sundbygd gård – steinbrudd
50392018001	20211215	Gruvevegen 3 – Malm
Folla		
50392004001	20040923	Storsvebakken II
50392012002	20120628	Moldaunvegen
50392012001	20120628	Ormseten II
Byafossen		
50391702228	19950628	Vive steinbrudd

b) Oversikt over reguleringsplaner der kommuneplanens arealdel delvis overstyrer gjeldende reguleringsplaner

I enkelte områder er arealformål som LNFR eller byggegrense mot sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel, gitt forrang foran eldre reguleringsplaner. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel gjelder der det foreligger motstrid. Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke reguleringsplaner som er berørt.

Planid	Ikraft	Plannavn	Overstyres av:
50041702190	19940622	Landvikbukta hytteområde, Børgin	Byggegrense sjø
50042013004	20140521	Bulling Nedre - hyttefelt nord	Byggegrense sjø
50042019007	20240918	Lønnum nedre	Byggegrense sjø
50042014001	20160525	E6 Selli - Asphaugen – Trøa	LNFR
50041702374	20081217	Beitstad skole	Byggegrense sjø
50042011005	20120620	Floan	LNFR
50042013007	20150325	Fv. 17 Østvik - Beitstadsundet / Alhusøra – Sprova	Byggegrense sjø
50391984001	19840515	Tjuin I	Byggegrense sjø
50391985001	19850424	Tjuin II	Byggegrense sjø
50391986001	19860205	Tjuin III	Byggegrense sjø
50391987001	19870129	Sandnesset Friluftsområde	Byggegrense sjø
50041702355	20110622	Reitbakken hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014003	20150326	Reguleringsplan Fv. 17/720	Byggegrense sjø
50392016001	20170629	Strandvegen boligområde	Byggegrense sjø
50392011003	20150226	Svean hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014001	20170629	Snertvika - hyttefelt og småbåthavn	Byggegrense sjø