EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260054
Addresse	Kvålsvegen 294		
Postnr.	7228	Sted	KVÅL
Selgers navn	Magdalena Emilia Sierodzka		
Selgers navn	Kamil Piotr Sierodzki		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Daniel Lund

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sum-it

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
M E
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

118-10073883

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av badet, nytt vann- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg og gulvvarme.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidet ble utført av Mur-Tec AS på oppdrag fra Fremtid Forsikring. Trondheim VVS ble engasjert av oss. Dokumentasjonen finnes i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet ble utført av Mur-Tec AS på oppdrag fra Fremtid Forsikring

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet ble utført av Mur-Tec AS på oppdrag fra Fremtid Forsikring. Trondheim VVS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

elektrisk anlegg og gulvvarme.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjonen finnes i Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

I desember 2022 ble det lagt et komplett nytt vann- og avløpsanlegg i hele huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjonen finnes i Boligmappa,

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank på tomten

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To steder drypper det lit vann under takrennen når det regner.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det har blitt utført løpende reparasjoner og vedlikehold etter behov. En del av taket er malt. Ett takvindu har blitt tettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har personlig utført arbeidet. Tettingen av takvinduet ble utført av en venn av meg som arbeider med takisolering.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I tre rom i andre etasje og deler av gangen er gulvet noe ujevnt.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

På fasaden på forsiden av huset er kledningen skiftet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har personlig utført arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

I 2024 ble det gjennomført en modernisering av det elektriske anlegget. Det ble også installert et nytt sikringsskap med sikringer, en ny strømmåler og en billader i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jølle & Kristensen AS, Flow Elektro Midt-Norge AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

tilsyn utført den 12.06.2025 av Tensio.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var et problem med jordingen av kabelen til pumpen i septiktanken. Kabelen ble skiftet ut med en ny av Vintervoll. Dokumentasjonen finnes i Boligmappa.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

I 2023 ble det installert en ny varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ACsenteret Trondheim AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Uthusbygningen ved garasjen er innredet og tilrettelagt for boligformål.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget et vinterhage på huset. Vinterhagen ble oppført på oppdrag fra Nye Veier som en del av prosjektet med støysikring av huset i forbindelse med byggingen av den nye E6-veien.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I høst- og vinterperioden forekommer det mus.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I fremtiden kan huset kobles til det kommunale avløpsnettet.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I fremtiden vil E6-veien bli utvidet.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.10.2026

Signert av *Magdalena Emilia Sierodzka*

Signert av *Kamil Piotr Sierodzki*

Initialer selger:
M E
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kvålsvegen 294

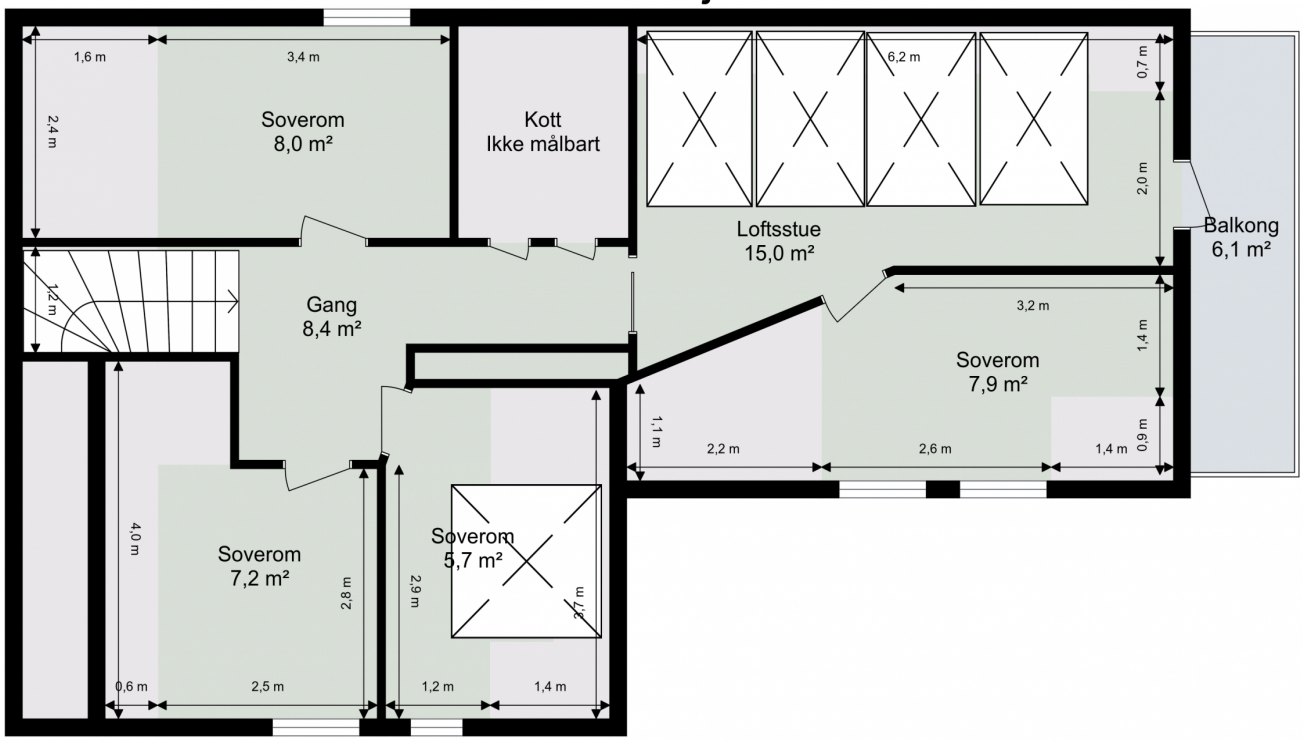
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Kvålsvegen 294

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Kvålsvegen 294

7228 KVÅL

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5028/77/24/0/0/0	16.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
6	12	6	1	0

Befaring utført den 01.10.2026 av



Ronny Kvanåli

Byggmester-Takstmann

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen

Orkdalsvegen 756, 7320 Fannrem

+4792441193

ronny@wstakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Kvålsvegen 294 , 7228, KVÅL

Matrikkel: 5028/77/24/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

Tomt: 1 572 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Kamil Piotr Sierodzki, Magdalena Emilia Sierodzka

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygget har støpt gulv. Yttervegger er i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er inspisert fra bakkenivå, da tilgjengelig adkomst ikke tilfredsstilte krav til sikker utførelse av arbeid på tak. Av HMS-hensyn ble det derfor ikke ansett som forsvarlig å foreta befaring på takflaten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad, vaskerom og kjøkken er fra 2022-2023. Vinduer er fra 2009-2015-2023. nytt sikringsskap med innhold i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
107 m^2	111 m^2	14 m^2	96 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Vf, 2 soverom,gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken	Garaje på 35m², uthus på 76 m²	Innglasset verranda	Terrasse og plattinger

2. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
55 m^2	0 m^2	0 m^2	6 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, 4 soverom, loftstue			Balkong

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
162 m^2	111 m^2	14 m^2	102 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
287 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Balkong / terrasse: Det er registrert vedlikeholdsetterslep på balkong/veranda og terrasser. Rekkverket på verandaen i 2. etasje er lavere enn dagens forskriftsnivå. Dagens minstehøyde for rekkverk ved balkonger er 1,0 m. Det er videre registrert svikt i terrassen på fremsiden av huset. Terrassen ligger på bakken. Svikt kan skyldes svak eller ustabil understøttelse og bør undersøkes nærmere. Vedlikehold og utbedring må påregnes.

Taktekking og beslag: Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på undertak og type undertak som antas og inneholde asbest.

Takrenner og nedløp: Det registreres at det mangler spillblikk over det ene karnappet, det er skjevheter og motfall i renne utenfor entreen og det er noe avflassing av belegg på beslag på tak.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvet er flislagt, og veggene har malte, ordinære veggplater. Laserkontroll viser tilnærmet flatt fall mot sluk. Det er en oppkant ved dørterskelen på over 2,5 cm. Sluket ligger under vaskemaskin og tørketrommel og er derfor vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Tilstandsgrad kledning med råteskader. Gjelder stående kledning som antas å være fra byggeår. Resten av kledningen er i god stand.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

KVALSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at dokumentasjon er innført i boligmappa

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
16.10.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er fremlagt søknad om byggetillatelse for tilbygg datert 14.03.91

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Dersom kravene til rømningsvei, brannceller, dagslysflate eller takhøyde ikke er oppfylt og bruken ikke er godkjent, kan kommunen nekte bruk av rommet som oppholdsrom eller ilegge gebyr.

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Deler av huset har nyere liggende kledning.

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

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

Kommentar:
Det er settninger i kledningen ved karnapp på stue ved enden av terrassse.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll i panelet fra bakkenivå ble det stedvis registrert kledning med råteskader i nedre del og råte i kledning takoppbygg. Veggkonstruksjonen for øvrig er ikke vurdert da det ikke ble foretatt åpninger.

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det mangler musetetting på deler av kledningen.

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Tilstandsgrad kledning med råteskader. Gjelder stående kledning som antas å være fra byggeår. Resten av kledningen er i god stand.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Ved stikkprøvekontroll fra bakkenivå ble det registrert råteskader i nedre del av den stående kledningen og i kledning på et takoppbygg. Det mangler musetetting på deler av kledningen. Veggkonstruksjonen bak kledningen er ikke undersøkt, da det ikke ble foretatt åpninger. Skadene kan skyldes langvarig fuktbelastning og kan utvikle seg dersom kilden til fukt ikke fjernes. Det er ikke avklart om det finnes skader i bakenforliggende konstruksjon. Noe settning i kledning ved enden av terrasse under vindu på karnapp.
Råteskadet kledning bør skiftes ut, og tilstøtende konstruksjon bør kontrolleres når kledningen åpnes. Manglende musetetting bør etableres. Den øvrige kledningen vurderes separat og fremstår visuelt i god stand.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å bytte kledning som har råte samt å undersøke årsak til settninger i kledning ved karnapp.

5 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2 og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Ja

Kommentar:
Det er registrert svikt i terrassen på fremsiden av huset.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk på balkong i 2. etasje

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
For lavt rekkverk på verranda i 2 etasje

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er registrert vedlikeholdsetterslep på balkong/veranda og terrasser. Rekkverket på verandaen i 2. etasje er lavere enn dagens forskriftsnivå. Dagens minstehøyde for rekkverk ved balkonger er 1,0 m. Det er videre registrert svikt i terrassen på fremsiden av huset. Terrassen ligger på bakken. Svikt kan skyldes svak eller ustabil understøttelse og bør undersøkes nærmere. Vedlikehold og utbedring må påregnes.

Årsak/konsekvens
Vedlikeholdsetterslepet kan skyldes alder og manglende løpende overflatebehandling. Rekkverket er lavere enn dagens anbefalte/forskriftsmessige høyde, trolig som følge av eldre utførelse. Svikt i terrassen på fremsiden kan skyldes setninger eller utilstrekkelig understøttelse. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.
Konsekvens:
Lavt rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for personskade ved fall fra verandaen. Svikt i terrassen kan medføre ujevnt underlag og videre bevegelse eller nedbøyning. Ved fortsatt manglende vedlikehold kan overflatene forringes ytterligere, og behovet for utbedring øke.

HMS vurdering
Rekkverk på verranda i 2. Etasje er lavere enn gjeldende byggtekniske krav.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

8 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Kommentar:
Taket er tekket med profilerte metallplater disse ble lagt nye 1992 ifølge nåværende eier, under ligger det gamle bølgeeternittaket som undertak (synlig på kaldloft).

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på undertak og type undertak som
antas og inneholde asbest.

Årsak/konsekvens
Undertaket har høy alder, og tilstanden kan ikke vurderes fullt ut når platene ligger under den utvendige taktekkingen. Det er ikke registrert tegn til pågående lekkasje eller svikt ved den visuelle kontrollen. TG2 settes på grunn av undertakets alder og usikkerhet om tilstanden.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det registreres at det mangler spillblikk over det ene karnappet, det er skjevheter og motfall i renne utenfor entreen og det er noe avflassing av belegg på beslag på tak.

Årsak/konsekvens
Manglende spillblikk kan føre til at vann trenger inn bak kledning eller beslag. Skjevheter og motfall kan hindre tilfredsstillende avrenning og medføre at vann renner over eller blir stående i renna. Avflassing av belegg kan over tid føre til korrosjon.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

10 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2023

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon ligger i boligmappa

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert sluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fuktsensor og bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Vegg mot dusj er yttervegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

11 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2023

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon ligger i boligmappa

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Dokunentasjon er opplyst lagret i boligmappa

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, plater på vegg og himling

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført laserkontroll av fall til sluk i bad. Måling fra øvre overflate ved dørterskelen til øvre overflate ved sluk viser tilnærmet flatt fall med oppkant ved dør på over 2,5 cm.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluket ligger under vaskemaskin og tørketrommel

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Ikke tilgang til kontroll.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Gulvet er flislagt, og veggene har malte, ordinære veggplater. Laserkontroll viser tilnærmet flatt fall mot sluk. Det er en oppkant ved dørterskelen på over 2,5 cm. Sluket ligger under vaskemaskin og tørketrommel og er derfor vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Årsak/konsekvens
Det er ikke dokumentert om veggplatene og eventuell membran bak platene er egnet for bruk i våtrom. Flatt fall kan føre til at vann blir stående på gulvet i stedet for å ledes effektivt til sluket. Plasseringen av sluket gjør dessuten lekkasjer vanskeligere å oppdage og sluket mindre tilgjengelig for kontroll.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Rommet framstod som tørt på befaringsdagen.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Ja

Kommentar:
Det er ikke etablert ubrennbar plate under feieluke

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Gjelder under feieluke

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Årsak/konsekvens
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

HMS vurdering
Det er ikke fremlagt feierapport.
Det er ikke fremlagt tilsynsrapport.

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

13 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

14 Innvendig trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Årsak/konsekvens
Utbedring med tanke på sikker ferdsel i trapp anbefales.

HMS vurdering:
Det mangler håndløper på vegg og sikkerhetslist under trinn.

15 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken TG 1

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Totalvurdering av ventilasjon: TG 1

16 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.
Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

17 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
På vaskerom

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: TG 1

Kommentar:
TG 1:Ingen skader er registrert på innvendige vann- og avløpsrør.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder: TG 1

18 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Soverom i 2. Etasje

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Sikkringsskap er nytt fra 2023.
Fremvist rapport fra el-tilsyn datert 12.6.2025

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Fast tilkobling

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ingen anmerkninger

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0

20 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere

HMS vurdering
Ingen anmerkninger

21 Skadedyr

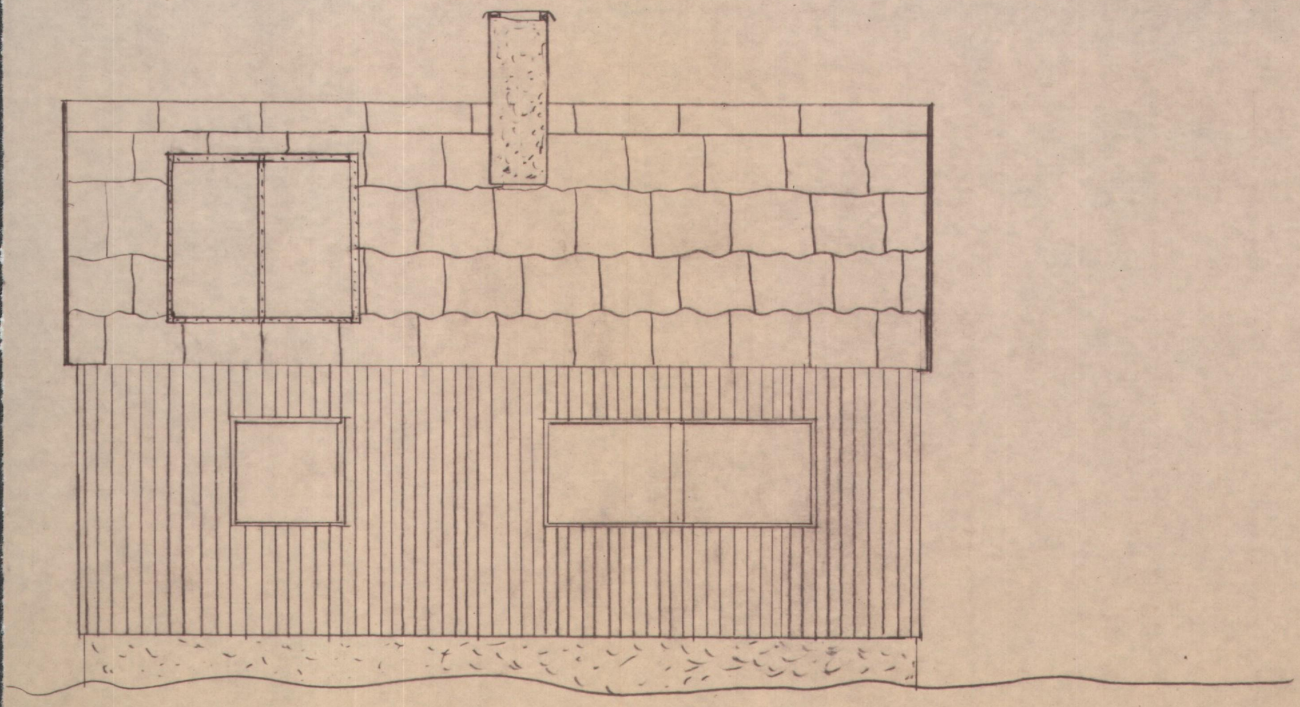
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at det kan forekomme mus.

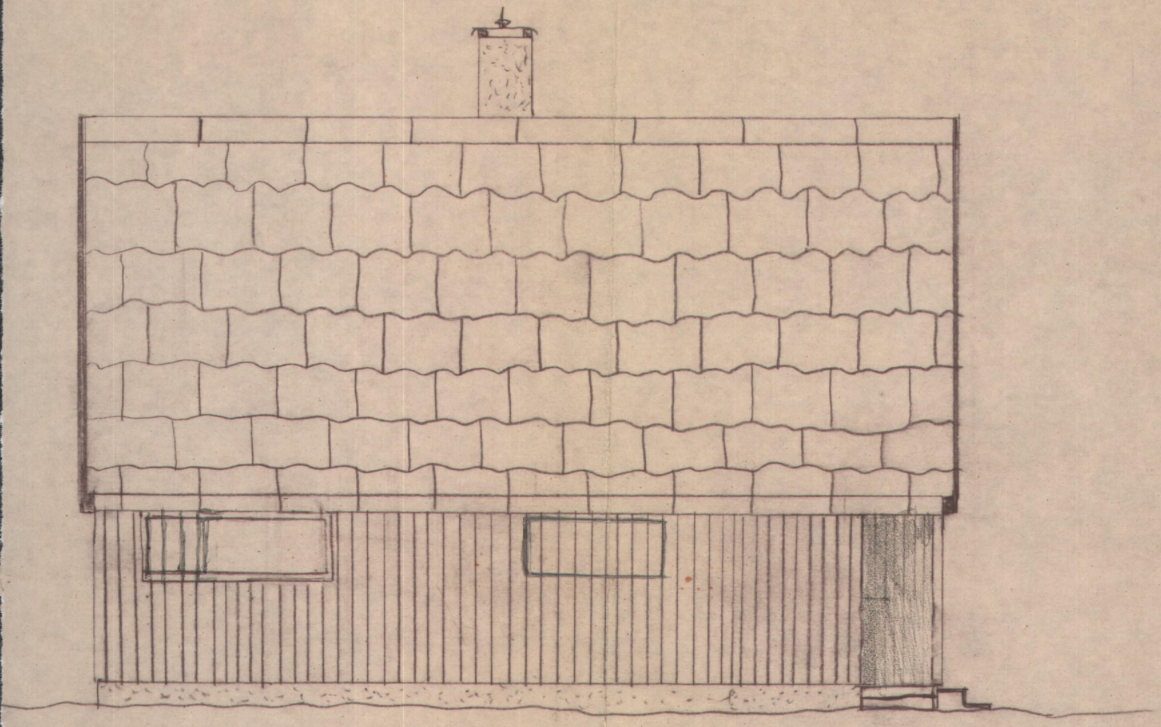
Er det gjort tiltak?
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen spor etter skadedyr på befaringsdagen

KVÅLSVEGEN 294 - 5028/77/24/0/0/0



FASADE VEST



FASADE ØST

BERGBO
77/24

EDVIN BERG
7096 KVÅL

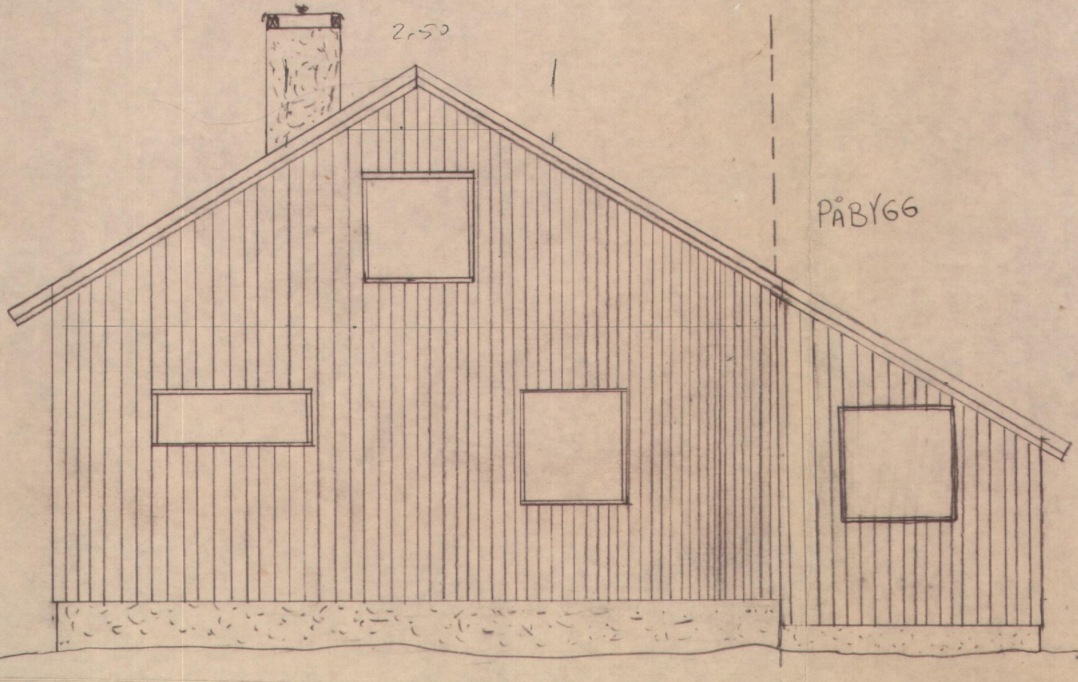
EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

REVIDERT/REVISION	ANMERKN./NOTE
MÅLESTOKK/SCALE	TEGN./DRAWN
	DATO/DATE: 7/8-8

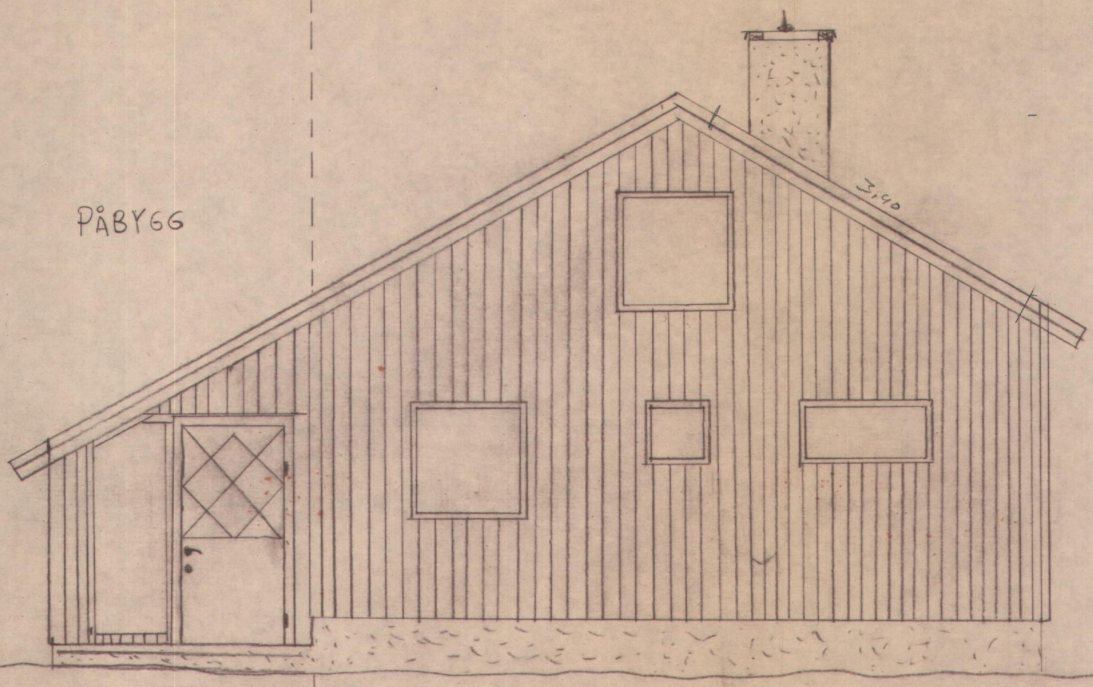
Riis Glass og Metall a.s
TRONDHEIM – BODØ – TROMSØ

TEGN. NR./DRAWING NO.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM - OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UTLÅNES TIL UVEDKOMMENDE. ALLE RETTIGHETER I HENHOLD TIL LOV AV 12.5 1961 NR. 2 TILFALLER OSS. TEGNINGEN MÅ HELLER IKKE BENYTTES SOM ANBUDSUNDERLAG UTEN VÅR TILLATELSE.

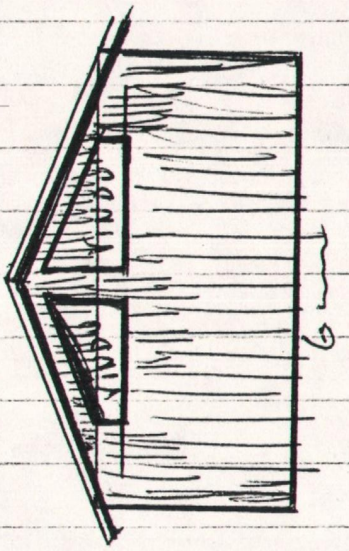


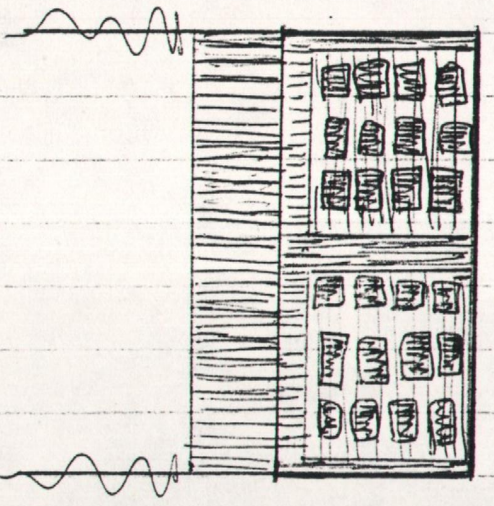
FASADE SØR

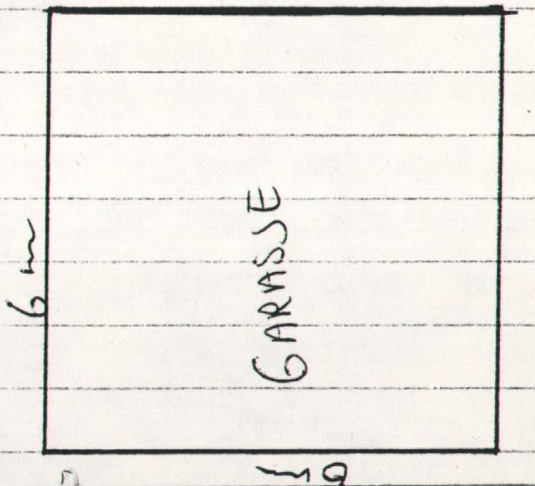


FASADE NORD

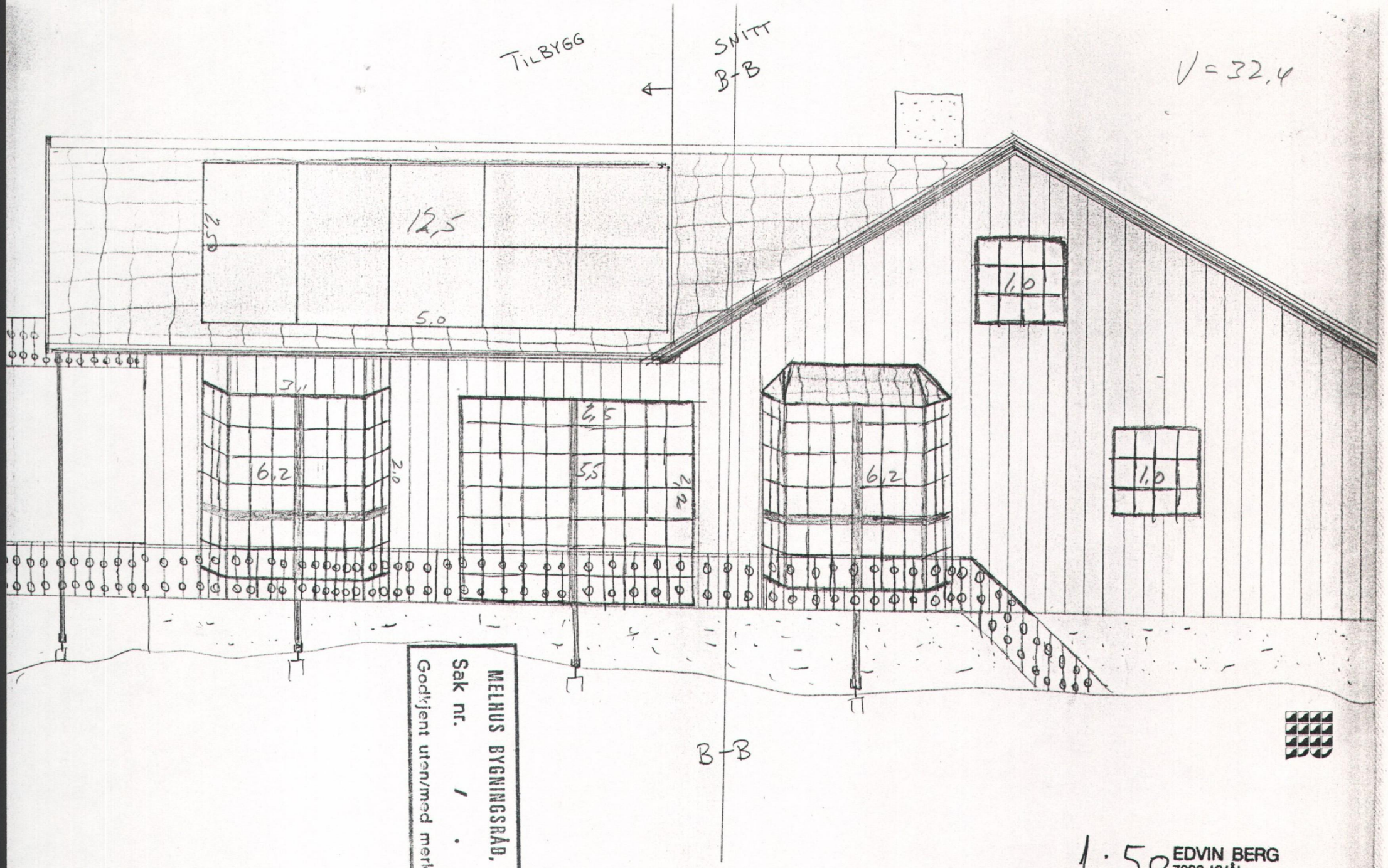
GARASJE







MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. B190187.
Godkjent ~~uten~~/med merknader.



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader,

Mottatt 10 JUNI 1991

1:50

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS

Sak nr. /

TILBYGG

V = 9,1 m²

Lengde BRA:

Bredd BRA: ~ 2,3m

1.10

1.9

1,2

0,4

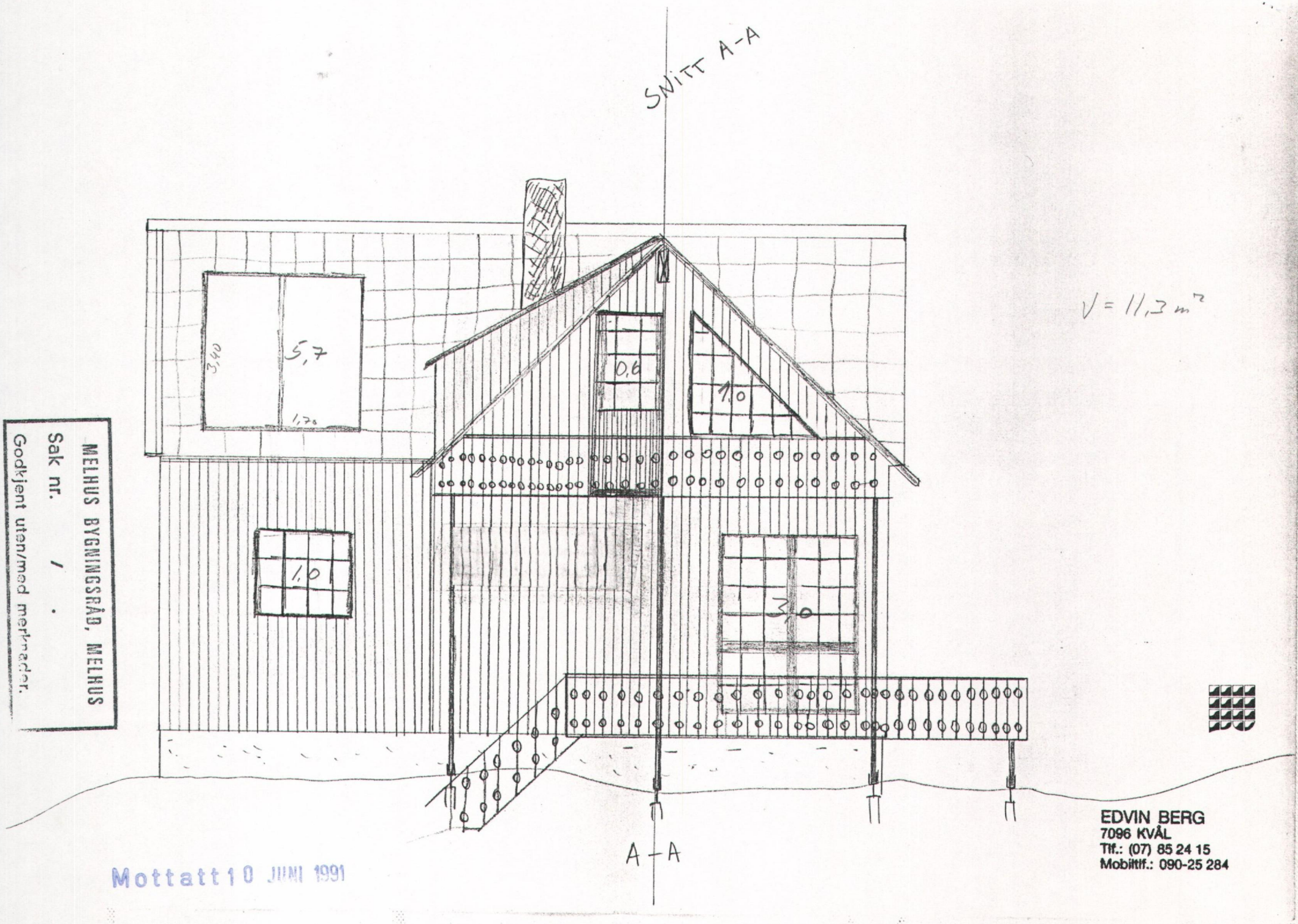
0,9

1,2

Inngang 2,2 m²

Mottatt 10 JUNI 1991

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284



V = 11,3 m²

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader.

Mottatt 10 JUNI 1991

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

Eksisterende hus.

SPISE
STUE

4 om.

Tillygg

STUE

1. etg

6000

1800

2000

3000

2000

500

5000 mm

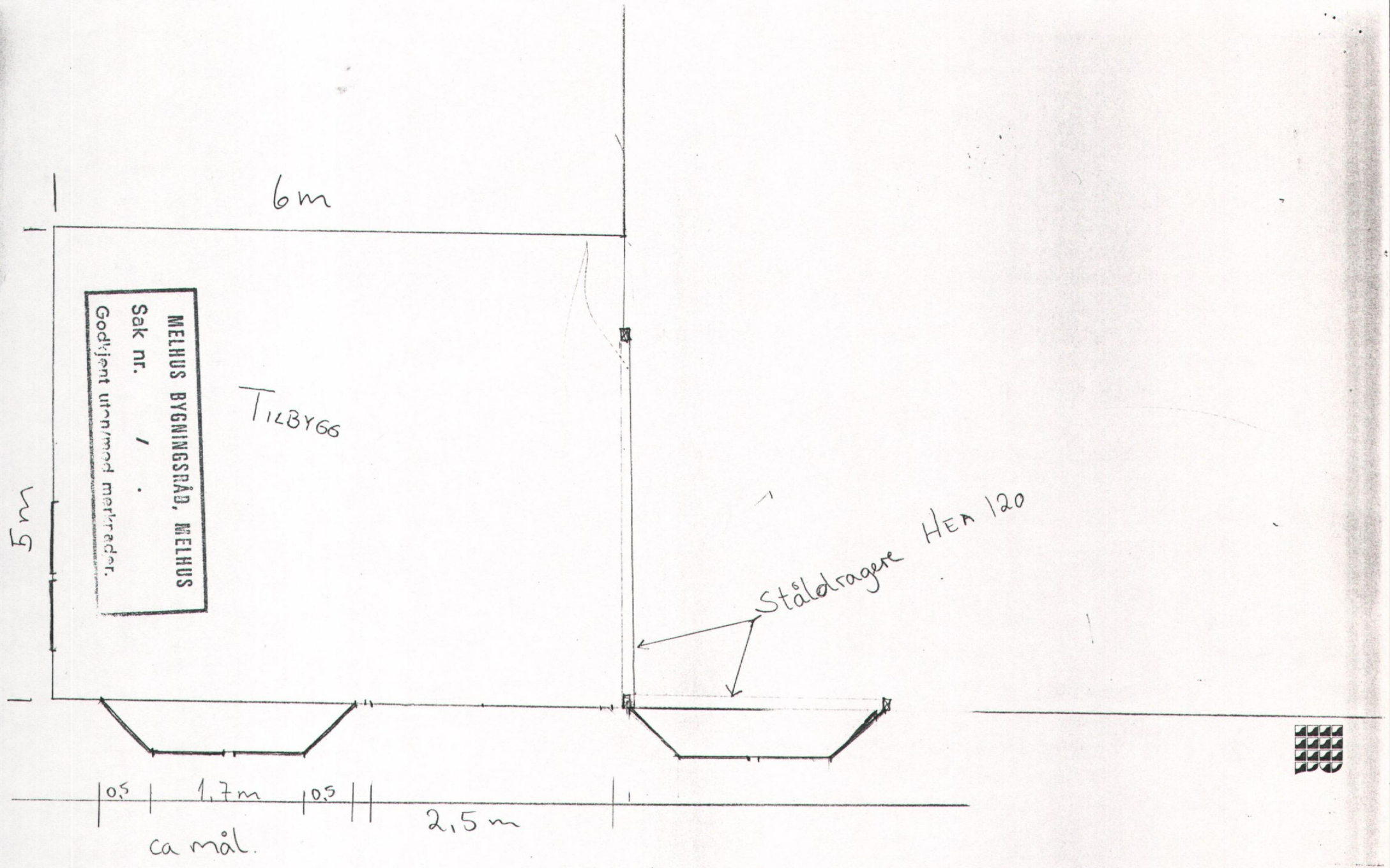
UTGÅR

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS

Sak nr. 83/91.

IKKE
Godkjent ~~uten/med merknader.~~

PLAN 1.



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader.

Mottatt 10 JUNI 1991

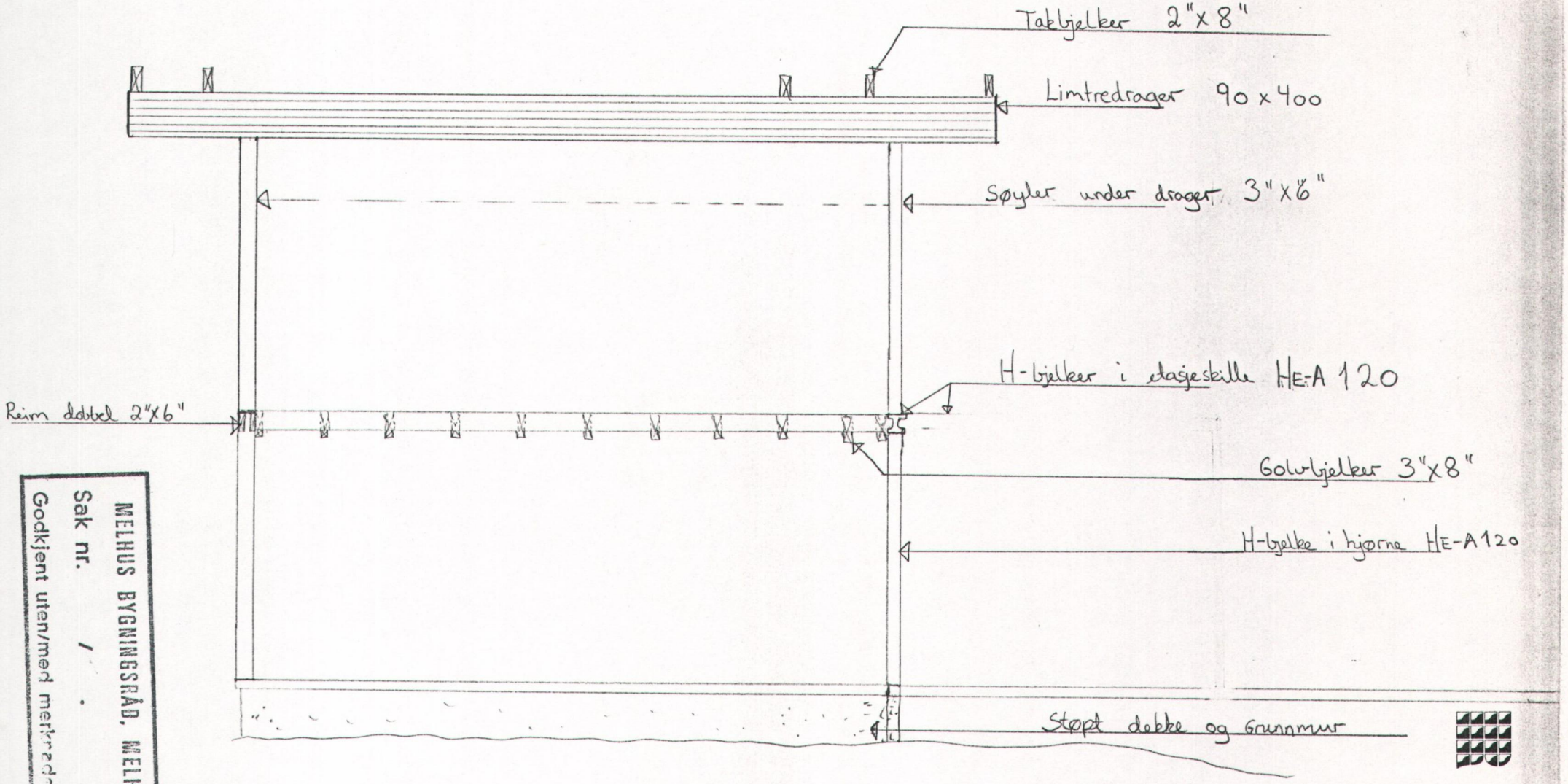
EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader.

PLAN 2.

SNITT A-A

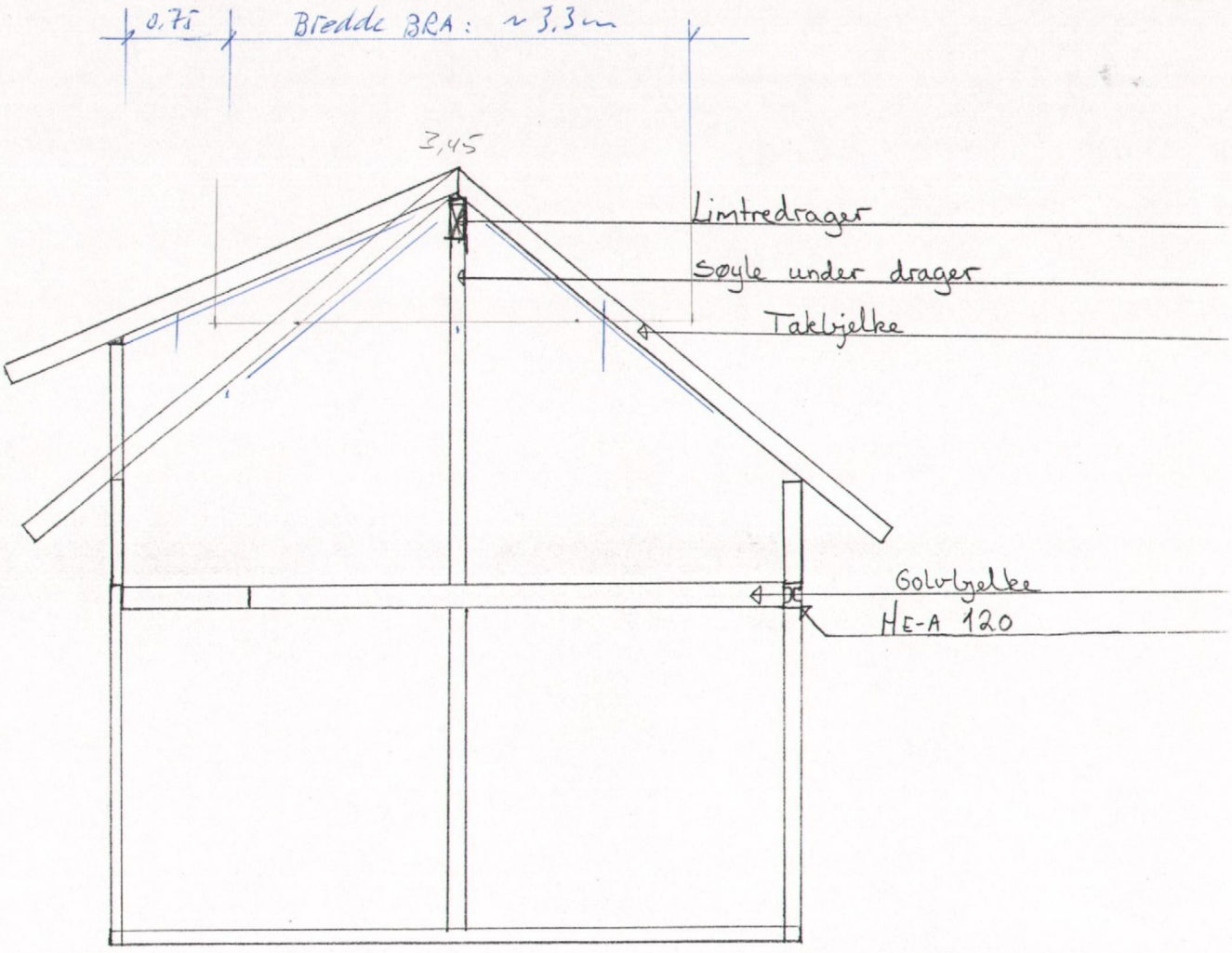


MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader.

Mottatt 10 JUNI 1991

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

. SNITT B-B

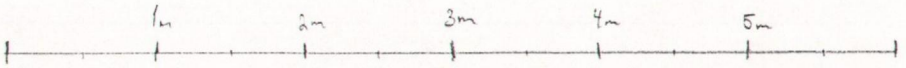


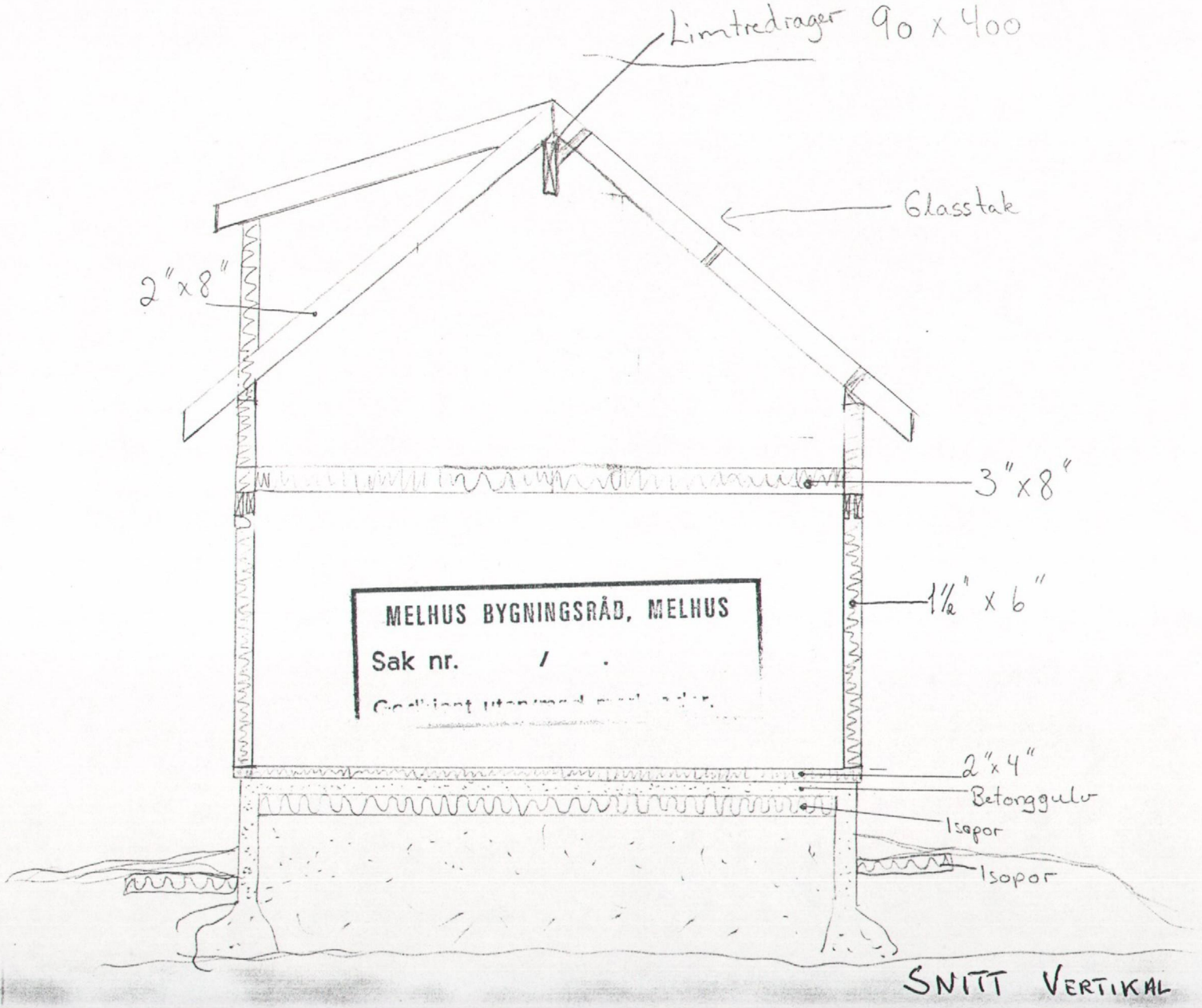
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. / .
Godkjent uten/med merknader.

Mottatt 10 JUNI 1991

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284

EDVIN BERG
7096 KVÅL
Tlf.: (07) 85 24 15
Mobiltlf.: 090-25 284





SNITT VERTIKAL

Energiattest



Adresse **Kvålsvegen 294, 7228 KVÅL**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364330**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13065136**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **258,16**

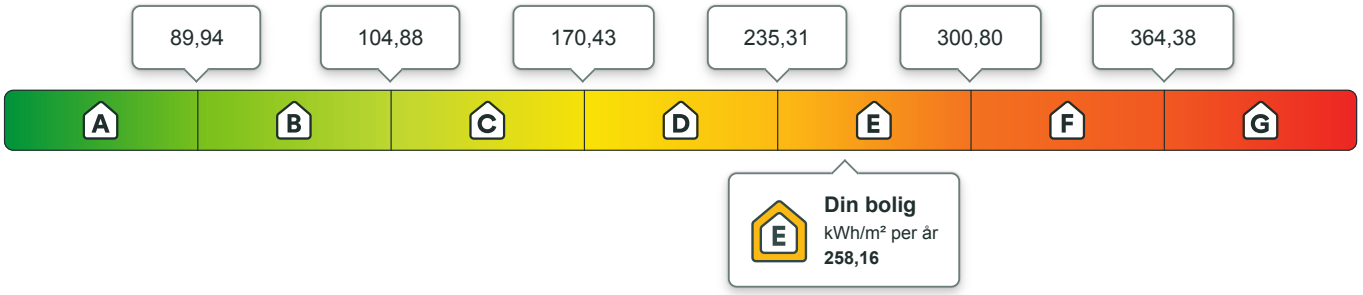
Kvålsvegen 294, 7228 KVÅL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 260,04	**287,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvålsvegen 294, 7228 KVÅL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kvålsvegen 294, 7228 KVÅL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

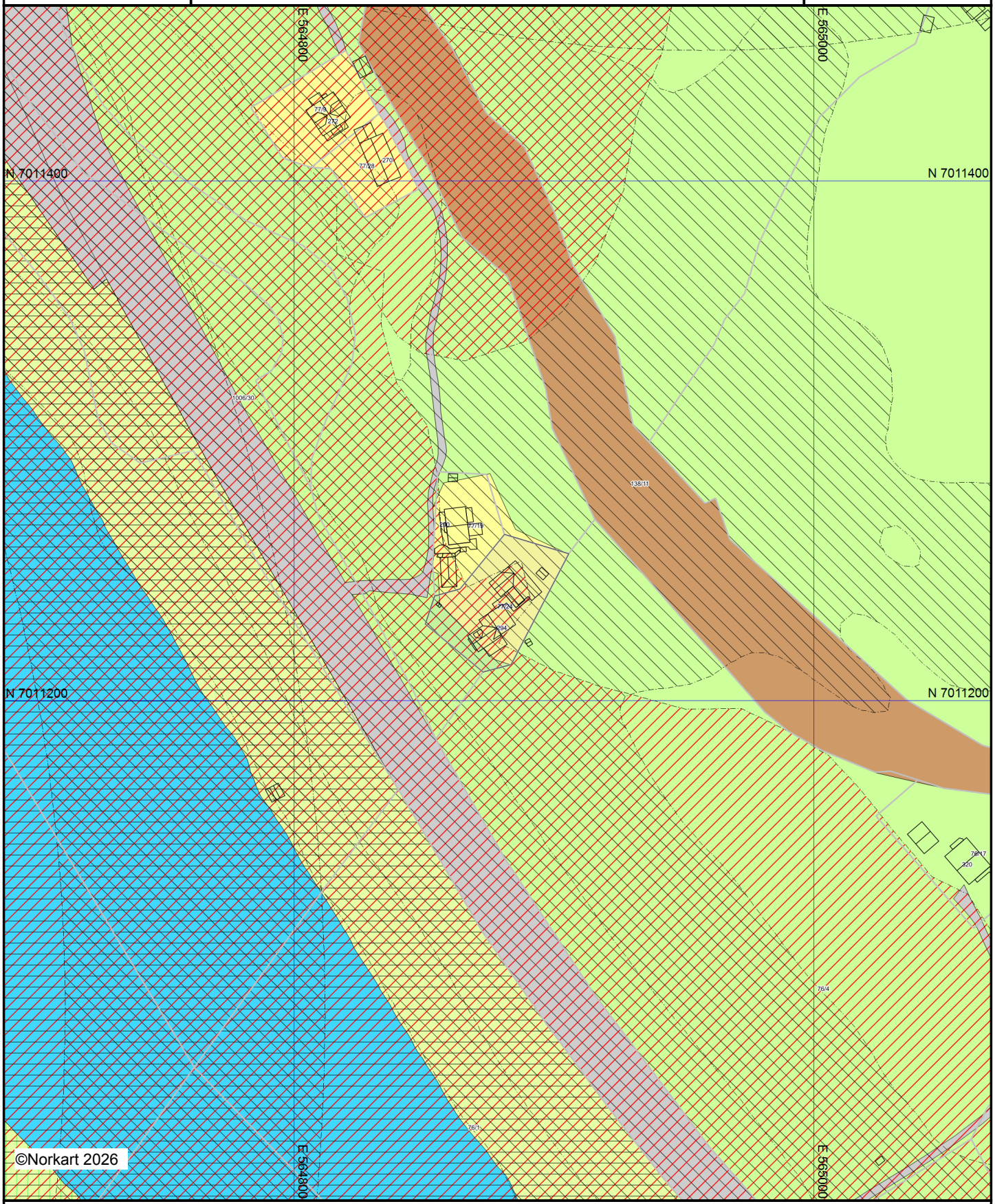
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/24
Adresse: Kvålsvegen 294
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- LNF-område
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Grense for retningslinjeområde
- LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- LNFR-areal - nåværende

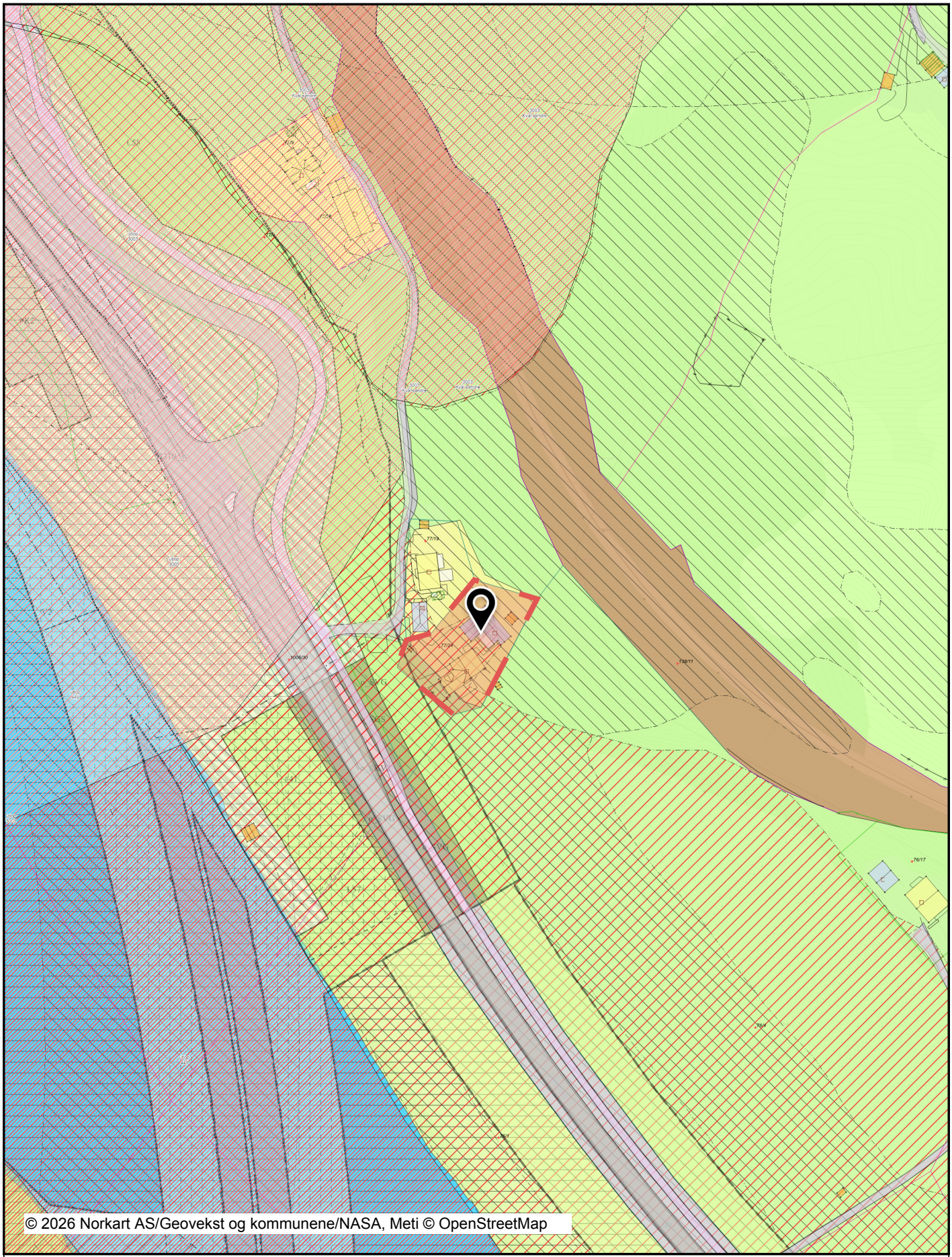
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende

Utskrift fra Norkart AS kartklient

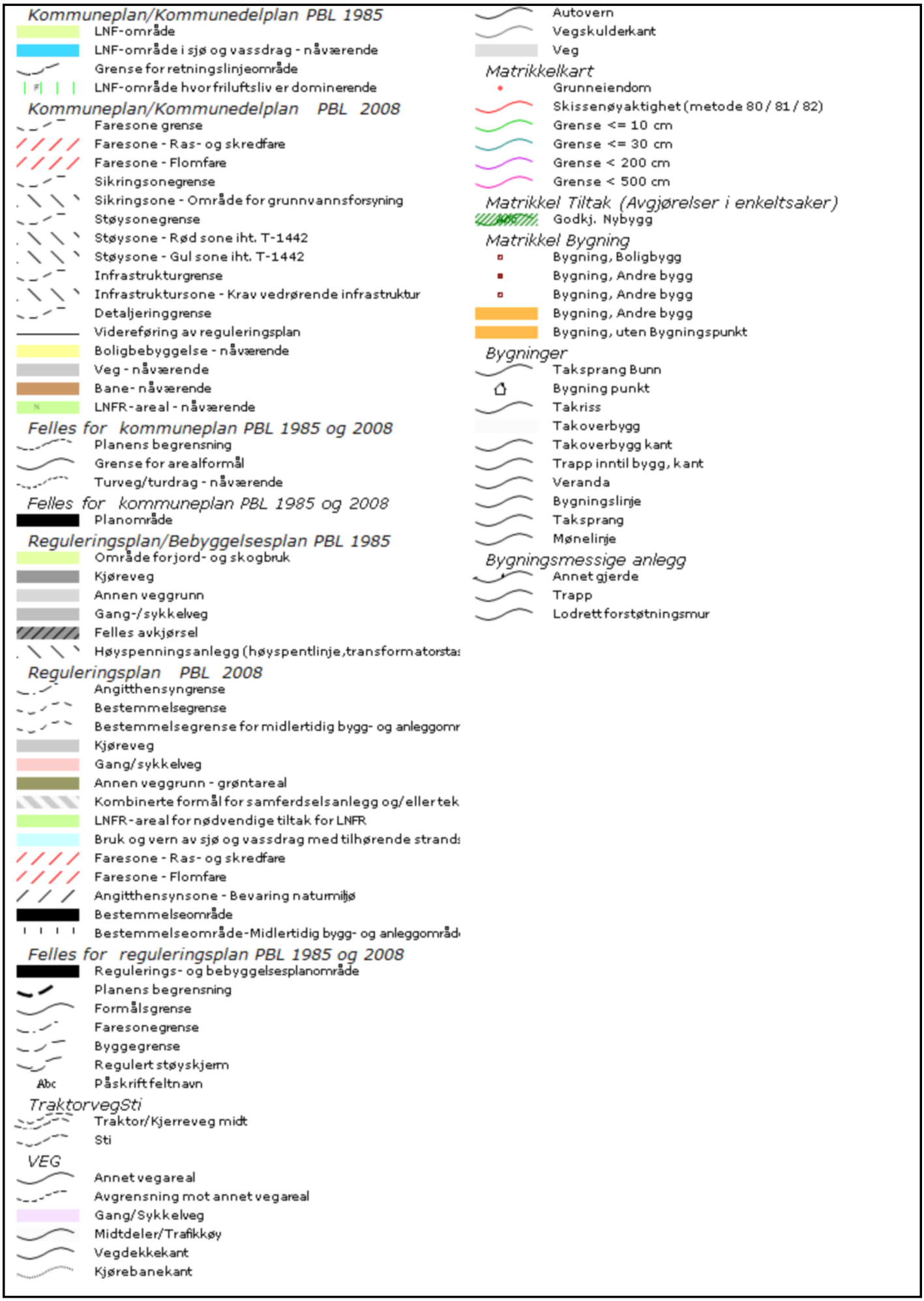
Dato: 16.10.2026 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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

Tegnforklaring



MELHUS KOMMUNE

Vedtatt dato: 18.06.2024
Dato for siste mindre endring: 24.05.2024

Planbestemmelser

E6 Gyllan - Kvål
Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 2020013
Saksnummer 20/2821

1 Planens avgrensning

Planens avgrensning følger av reguleringsplankart. Reguleringsplanen består av totalt 20 plankart i målestokk 1:2000. Fire av disse viser tiltak under grunnen (tunnel).

Planen er regulert i tre vertikalnivå.

1. Under grunnen – for tunnel
2. På grunnen – hoveddelen av tiltaket
3. Over grunnen - bruer og andre konstruksjoner

2 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre et formelt grunnlag for erverv av grunn og bygging av ny E6 på strekningen Gyllan – Kvål, med midlertidige tiltak og anleggs- og riggområder.

Det nye veianlegget skal sikre god fremkommelighet og sikkerhet for alle trafikanter.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1 Estetikk og landskap

Estetisk veileder for Nye Veier og Estetisk strategiplan (20.03.2023) skal legge føringer for Estetisk prosjektplan. Estetisk prosjektplan skal legges til grunn for utforming av E6 og oppfølging i driftsfase. Planen skal utarbeides av fagfolk med minimum landskapsfaglig og naturfaglig kompetanse.

3.1.2 Overvannshåndtering

Overvann fra vei skal ivaretas på en slik måte at den økologiske og kjemiske tilstanden i vassdrag ikke forringes. Overflatevann fra E6 skal renses før det slippes ut i de deler av Gaula som har årviss vannføring.

Sidevassdrag eller grunne deler av Gaula (uten årviss vannføring) skal ikke benyttes som resipient.

3.1.3 Viltgjerder

Viltgjerder skal ivareta sikkerhet langs E6 mot påkjøring av småvilt og storvilt gjennom hele året.

Viltgjerder skal plasseres slik at risiko for påkjørsel av vilt på vei unngås, redusere påkjørsel av vilt på jernbane, sørge for sikkerhet rundt bergskjæringer og tunnelportaler, og i størst mulig grad sikre at hjorteviltets ferdselsårer opprettholdes.

Viltfaglig kompetanse skal involveres i endelig plassering av viltgjerder ved detaljprosjektering. Dette skal gjøres i nært samarbeid med kommunal/fylkeskommunal viltfaglig kompetanse.

3.1.4 Innløsning av bebyggelse

Bygninger innenfor planområdet som skal innløses ved gjennomføring av veitiltakene er vist på plankartet.

3.2 Byggegrenser langs offentlig vei og jernbane

Byggegrense for formål Energianlegg avgrenses av formålsgrensen.

Der byggegrenser ikke fremgår av plankart gjelder byggegrenser fastsatt etter annet lovverk.

Tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter er søknadspliktige.

3.3 Kulturmiljø

Alt arbeid nær kulturminner skal skje i samråd med regional kulturmiljømyndighet.

3.4 Vassdrag og kantsoner

Naturfaglig kompetanse skal rådføres i alle vurderinger knyttet til vassdrag og kantsone. Kompetansen skal også brukes aktivt i anleggsfasen.

Fysiske tiltak i vassdrag i forbindelse med bygging og vedlikehold av E6 skal gjennomføres på tidspunkt og på en måte som minimerer negativ påvirkning på fisk og vannmiljø. Fysiske tiltak i vassdrag skal gis en naturhermende utforming som ivaretar økologiske funksjoner og livsmiljøer for arter.

Kulverter og vanngjennomløp skal vurderes tilrettelagt slik at små dyr, amfibier og andre organismer sikres fri passasje.

Der det er mulig skal kantsoner opprettholdes for å motvirke erosjon og avrenning, og gi levested for dyr og planter. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Kantvegetasjon mot vassdrag skal bevares i minimum 15 meters bredde langs Gaula og 10 meter langs andre vassdrag. Dersom det på disse arealene er områder som er dyrka opp etter 2001, skal det reetableres kantskog. Ut over det omfatter ikke bevaring av kantskogareal eksisterende dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite), under bruer samt areal med erosjonssikringstiltak.

Belysning av bruer som krysser Gaula skal planlegges og bygges slik at vassdrag ikke eksponeres for unødvendig strølys. Der lysarmatur langs E6 ligger nærmere Gaulas elvekant enn 20 meter skal utformingen og plassering av belysning vurderes spesielt for å unngå strølys.

Forurensing til grunn og vassdrag skal til enhver tid unngås.

3.5 Miljøkvalitet

3.5.1 Kvalitets- og internkontrollsystem for miljøoppfølging

Det skal utarbeides kvalitets- og internkontrollsystem som skal sikre at føringer og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på en systematisk måte i detaljprosjekteringsfasen, anleggsfasen og i videre drift av anleggene.

Miljøtema og tiltak som minimum skal inngå er:

- Forurensing: Støy-, støv- og luftforurensing, vibrasjoner, unngå spredning av eksisterende forurensing og akutte hendelser til vannforekomster og grunn, materialbruk, avfallshåndtering, grunnforurensing og klimagassutslipp.
- Vann og natur: Ivaretagelse av flom, overvannshåndtering, overvåkningsprogram for vassdrag, oppfølging og beredskap for vilt, tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede og skadelige arter, samt ivareta vegetasjon inkludert revegetering.
- Jordbruk og massehåndtering: Matjordsplan og ivaretagelse av LNF-områder under midlertidig bruk i anleggsfase, oppfølging og rullering av massehåndteringsplan.
- Annet: Kulturminner, friluftsliv og landskap.

3.5.2 Fremmede arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved revegetering skal det ikke benyttes arter som er registrert på Artsdatabankens fremmedartsliste.

Før flytting av masser som kan inneholde fremmede arter, skal massene undersøkes for å avdekke om det er risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet dersom de spres. Den ansvarlige skal, i rimelig utstrekning, undersøke massene og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko. Aktuelle tiltak kan være bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til godkjent mottak.

3.5.3 Luftkvalitet

For ny E6 skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012), eller nyere veileder som erstatter denne, legges til grunn for anleggsfase og driftsfase. Bebyggelse som blir liggende rød sone i henhold til «NV50E6GK-YML-RAP-0004 Fagrapport luftforurensing» (20.03.2023) skal håndteres etter T-1520/2012, eller senere utgave.

3.5.4 Støy

Støyfølsom bebyggelse som blir liggende i gul eller rød sone i henhold til «NV50E6GK-YML-RAP-0002 Fagrapport støy», datert 20.03.2023, håndteres etter Klima- og miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021 eller senere utgave. Retningslinjen gjelder også ved ivaretakelse av sumstøy, samt støy i anleggsfasen.

Det skal etableres langsgående støyskjerming som vist i plankart. For visuell utforming av støyskjermingstiltak vises det til prinsipper i henhold til dokumenter for estetikk og landskap, jf. bestemmelse 3.1.1.

For støyfølsom bebyggelse, som etter de fastlagte støytiltakene langs vei likevel utsettes for et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i T-1442, skal det utredes om det er behov for lokal skjerming av uteplass og/eller fasadetiltak. Lokale tiltak skal gjennomføres for å sikre at bebyggelse med støyømfintlig bruksformål får tilfredsstillende støyforhold innendørs og på egnet uteoppholdsareal. Støynivå innendørs og på uteoppholdsareal skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS 8175:2012 klasse C.

Støykravene innendørs og på uteplass for eksisterende boliger kan i noen tilfeller fravikes. Dette gjelder tilfeller der kravet i lydklasse C vil medføre uforholdsmessig store praktiske eller økonomiske konsekvenser. Ved avvik må det søkes om dispensasjon fra støykravene i hvert enkelt tilfelle. Avvik på opptil 5 dB fra retningslinjens anbefalinger kan da aksepteres, tilsvarende NS 8175:2012 klasse D.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene skal avklares i samråd med den enkelte grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Det skal vurderes behov for permanente støydempende tiltak for å skjerme naturreservatene på Hovin og Gammelelva. Naturfaglig kompetanse skal involveres i disse vurderingene.

I anleggsperioden skal man i hekkeperioden begrense tiltak som gir impulslyd og rentoner nær naturreservatene på Hovin og Gammelelva.

3.5.5 Vibrasjoner

Bore- og sprengningsarbeider i forbindelse med ny E6 skal utføres på en slik måte at krav til grenseverdier for rystelser iht. NS8141 overholdes. For bygg som ligger innenfor risikosonen for rystelser ved boring og sprenging skal det utføres kartlegging og tilstandsregistrering.

3.6 Samfunnssikkerhet

3.6.1 Geotekniske og geologiske forhold

I forbindelse med utbygging av ny E6 tillates det å etablere risikoreduserende tiltak som, men ikke avgrenset til, avlasting av sideterreng, stabiliserende terrengtiltak, skredsikringstiltak og bergsikring i planområdet.

3.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Måleprogram for grunnvannsnivå skal etableres i sårbare områder for å ivareta aktsomhetsplikten og dokumentere eventuell effekt veitiltaket har på grunnvannsforhold.

Vannkvalitet i brønner som ligger utsatt til skal kartlegges i forkant av anleggsstart. Det skal etableres minimum to grunnvannsbrønner over Valdtunnelen. De skal overvåkes minimum 1 år før bygging, under bygging og minimum 5 år etter at ny E6 er bygget. Resultater av overvåkning oversendes Trondheim kommune. Ved uønskede resultat skal det rapporteres til Trondheim kommune. I tillegg skal Melhus kommune også informeres.

Førtilstand i vassdrag som kan påvirkes av anleggsvirksomheten skal dokumenteres. Det skal gjennomføres vannkjemiske undersøkelser gjennom anleggsfasen.

Det skal utarbeides et overvåkingsprogram med tiltaksplan for miljøtilstanden i berørte vannforekomster. Undersøkelsene som har blitt gjort før anleggsstart, følges opp hhv. 1 og 3 år etter tiltaket er ferdigstilt, med tilpasninger basert på endelig vegtrasé. Virkninger evalueres opp mot faktaark i basiskartlegging. Tilsvarende etterundersøkelser skal utføres i omlagte bekkestrekninger. Det skal utarbeides separate tiltaksplaner for bekkeomleggingene.

Landbruksarealenes tilstand skal registreres før og etter tiltak iht. gjeldende matjordsplan. Ved all massehåndtering må fare for spredning av jordboende sykdommer, planteskadegjørere og ugress vurderes, iht. gjeldende matjordsplan. Det skal utføres en kartlegging før anleggsstart og en etterkontroll etter åpning av veianlegget.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Eiendomsform

Eierform er angitt på følgende måte foran formålskode i plankart:

o_: Offentlig areal
f_: Felles areal
ingen angivelse: Privat areal

4.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.2.1 Boligbebyggelse (B)

Areal for boligbebyggelse omfatter eksisterende boligeiendommer med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttingsgrad er maks 35 % BYA. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.

4.2.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Det tillates oppført energi-/drivstoffstasjon med service, bevertning og tilhørende infrastruktur.

Tillatt utnyttingsgrad er maks 70 % BYA. Gesims- og mønehøyde maks 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I forbindelse med byggesøknad for hele eller deler av tomta stilles det krav om situasjonsplan for hele tomta som viser at en utbygging med utnyttelsesgrad på minimum 50 % BYA er gjennomførbar.

4.2.3 Energianlegg BE

Innenfor områdene BE tillates oppført nettstasjon med nødvendig adkomst og infrastruktur.

Tillatt utnyttingsgrad er maks 100 % BYA.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor arealformålene kan det etableres konstruksjoner og nødvendige tekniske anlegg og installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.

Det tillates etablering av nettstasjoner i nødvendig utstrekning. Nettstasjoner skal plasseres utenfor sikkerhetssone for vei. Det skal ikke være konstruksjoner eller bygg for varig opphold i en sone på 5 meter til alle sider fra nettstasjoner.

Områder innenfor samferdselsformålene kan benyttes som riggområder/anleggsområder i anleggsperioden for ny E6.

Mindre justering mellom underformålene er tillatt dersom justeringene skaper en mer funksjonell vei- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn til vei og omgivelser tilfredsstilles. Justering av vei i dagen begrenses til 5 meter horisontalt og 1 meter vertikalt. For vei i tunnel begrenses justering til 20 meter horisontalt og 10 meter vertikalt.

Adkomst til bebyggelse innenfor planområdet er vist med piler på plankartet og skal utformes i tråd med gjeldende krav for tilliggende vei.

Kollektivholdeplasser med ferdselssoner for fotgjengere og gang- og sykkelveier skal utformes i tråd med krav til universell utforming.

4.3.2 Kjøreveg (SKV)

Områder regulert til offentlige veger (o_SKV) omfatter offentlige kjørearealer i dagsone og tunneler for E6 samt fylkesveger og kommunale veger.

Områder regulert til o_SKV1 er kjørevei for ny E6. Områder regulert til o_SKV2 er fylkesvei og kommunal vei.

Veier med f_SKV uten nummerering har adkomstrett som i dag.

Følgende veier gir ny adkomstrett gjennom reguleringsplanen:
f_SKV1: Adkomst til Gaulfossen og eiendommene gnr/bnr. 222/19, 223/10, 209/7.

f_SKV2: Adkomst til Gaulfossen, fritidsbolig, landbruk og jernbane, eiendommene 219/1, 219/2 og 209/7.

f_SKV3: felles for eiendommene gnr/bnr. 219/3, 219/4, 219/17, 219/18, 220/1, samt adkomst til Røskaftbrua, Gaulfossen og offentlige veiareal o_SVG.

f_SKV4: tilgang til skog og lunneplass, samt tunnelportal med tilhørende sikringstiltak. Dette gjelder eiendommene 257/1, 257/4, 258/1-3, 259/1, 259/4, 259/6-8, 259/13, 259/16.

f_SKV5: Adkomst til eiendommene gnr/bnr. 258/15 og 258/16.

f_SKV6: Adkomst til tekniske anlegg og eiendommene gnr/bnr. 70/2, 70/5.

f_SKV7: Adkomst til Gaula og til eiendommene gnr/bnr. 70/1, 70/2 71/1, 71/9, 71/11, 71/15, 71,17.

f_SKV8: Adkomst til nettstasjon, Gaula og til eiendommene gnr/bnr. 65/1, 65/6, 66/1, 66/3 68/1, 69/1, 69/3, 137/3.

4.3.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

SGS er regulert til offentlige gang- og sykkelveier.

4.3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

SVT reguleres til annen veggrunn- tekniske anlegg og tillates benyttes til tiltak som er nødvendige for å etablere ny E6. Dette omfatter blant annet:

- Vei og teknisk infrastruktur: Transportareal, havarilommer, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur, infiltrasjons- og fordrøyningsanlegg.
- Konstruksjoner og andre tiltak: Tekniske bygg, fundamenter, nettstasjoner, murer, støyskjerming, sikringsgjerder, viltgjerder og stabiliserende tiltak.

For o_SVT1 kan det i tillegg tillates teknisk bygg og infrastruktur for håndtering av vaskevann for tunnel.

o_SVT2 omfatter annen veigrunn, tekniske anlegg i Valdtunnelen (under grunnen).

For o_SVT2 tillates det i tillegg etablering av rømningsveier, ventilasjonsanlegg og vannmagasin og annen vegteknisk infrastruktur som er nødvendig for tunnel.

4.3.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

SVG er regulert til annen veggrunn – grøntareal og kan benyttes for tiltak som er nødvendige for å etablere ny E6. Dette omfatter blant annet:

- Vei og teknisk infrastruktur: Kjørevei, fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, private og felles adkomstveger, drensgrøfter, beplantning, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur, infiltrasjons- og fordrøyningsanlegg.
- Konstruksjoner og andre tiltak: Tekniske bygg, fundamenter, nettstasjoner, busskur, murer, støyvoller, støyskjermer, sikringsgjerder, viltgjerder og stabiliserende tiltak.

Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og revegeteres.

Det etableres nødvendige porter i viltgjerde for tilsyn med jernbanens installasjoner/infrastruktur.

4.3.6 Trase for jernbane (STJ)

Områdene STJ er offentlig jernbaneareal og skal brukes til baneformål med tilhørende teknisk infrastruktur.

Innenfor jernbaneformål kan det etableres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til baneanlegg/banedrift/kjøreadkomst, herunder blant annet spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, master, belysningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler, skjæringer, fyllinger, støttemurer, skjermer, viltgjerder og andre gjerder.

4.3.7 Kollektivholdeplass (SKH)

Området SKH skal brukes til offentlige kollektivholdeplasser med tilhørende anlegg.

4.3.8 Parkering (SPA)

Områdene SPA kan opparbeides som offentlige parkeringsplasser.

o_SPA1 Vollasletta opparbeides med minimum 5 parkeringsplasser.

o_SPA2 Horg bygdatun: Minimum 5 % av parkeringsplassene innenfor området skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

4.3.9 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)

For områdene o_SKF langs E6, SKF1_1, SKF1_3–7, SKF2, SKF3_1-2, SKF4 og SKF5 tillates arealene benyttet for tiltak som er nødvendige for å etablere ny E6. Dette omfatter blant annet:

- Vei og teknisk infrastruktur: Kjørevei, gangveier, fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, private og felles adkomstveger, drensgrøfter, beplantning, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur, infiltrasjons- og fordrøyningsanlegg.
- Konstruksjoner og andre tiltak: Tekniske bygg, fundamenter, nettstasjoner, busskur, murer, støyvoller, støyskjermer, sikringsgjerder, viltgjerder og stabiliserende tiltak.

Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og revegeteres.

For SKF2-4 tillates vertikal- og horisontalforskyvning av kjørevei og konstruksjoner innenfor arealformålet og tilliggende arealformål SKV.

Oppdatert plankart med valgt løsning innenfor formål SKF skal utarbeides etter at veganlegget er ferdig bygd.

4.3.9.1 SKF1 Bruer

I områdene SKF1 skal det etableres bruer med støyskjerming på inntil 2 meters høyde over kjørevei. Det tillates etablert faunapassasjer og nødvendig terrengforming, herunder blant annet omlegging av bekker.

Faunapassasjer skal utformes med en åpenhetsindeks på minimum 5, og ellers utføres i tråd med Statens vegvesens *Håndbok V134 – Veger og dyreliv* eller føringer som erstatter denne. Detaljprosjektering av faunapassasjer skal skje i samråd med viltfaglig konsulent. Faunapassasje skal ha bunndekke som dyrene klarer å passere. Det er ikke tillatt å hensette landbruksmaskiner, vedstabler eller andre objekter under brua, da dette kan hindre viltets frie passasje.

SKF1_1 Vollasletta (nivå 2 og 3)
Brua skal utformes som en faunapassasje for å lede hjortevilt under E6. Brua og terrengforming skal bidra til å redusere flom i Gaula.

Det skal legges til rette for gangpassasje under E6.

SKF1_2 Bru over Fosskrysset (nivå 3)
Brua skal utformes som kjørevei for lokaltrafikk som krysser over E6 i Fosskrysset.

SKF1_3 Røskaftbrua (nivå 2 og 3)
Bru for E6 som krysser Gaula. Brua skal også krysse eksisterende jernbane, lokalvei og gang- og sykkelvei på østsida av Gaula.

Brua skal bygges uten søyler i elv og ha underliggende bæring. Under brua skal det være tilrettelagt for viltkryssing på begge sider av Gaula. Under brua skal det etableres landbruksvei til eiendom 219/2.

SKF1_4 Grinnisbrua (nivå 2 og 3)
Bru for E6 over en rasutløpssone som også skal ivareta bekkeløpet til Grinnisbekken. Brua skal utformes som en faunapassasje og ivareta gangpassasje under E6.

SKF1_5 Lobrua (nivå 2 og 3)
Bru for E6 over Loa (bekk). Brua skal utformes som en faunapassasje. Det skal etableres landbruksvei under brua som også skal ivareta gangpassasje under E6.

SKF1_6 Eidsmobrua (nivå 2 og 3)
Bru for E6 over Eidsmobekken. Brua skal utformes som en faunapassasje. Det skal etableres landbruksvei under brua som også skal ivareta gangpassasje under E6.

SKF1_7 Kåsabrua (nivå 2 og 3)
Brua skal lede E6 over Gaula. Brua skal ha underliggende bæring. Fundamentering skal utformes slik at inngrep i viktige gyteområder for fisk minimeres og hydrologiske forhold endres minst mulig.

På vestsiden av Gaula skal det etableres landbruksvei under brua som også skal ivareta gangpassasje under E6. Under brua skal det være tilrettelagt for viltkryssing på begge sider av Gaula.

4.3.9.2 SKF2 Fosskrysset

Innenfor område SKF2 skal det etableres et toplanskryss for E6.

Det skal etableres kollektivknutepunkt som ivaretar overgang mellom lokal- og regionbusser med tilhørende funksjoner som busskur og overbygd sykkelparkering. Det skal etableres minimum 46 parkeringsplasser for bil. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres for

bevegelseshemmede. I tillegg skal det etableres plasser for av- og påstigning for bil. Det kan etableres ladepunkt for bil og kollektiv.

Det skal vurderes om det kan produseres fornybar energi innenfor området. På området tillates opparbeidet tekniske anlegg inklusive solcelleanlegg, informasjonstavler og belysning tilpasset områdets funksjon.

4.3.9.3 SKF3 Tunnelportalområder

Innenfor SKF3 skal det etableres tunnelportaler.

SKF3_1 Valdtunnelen sør
Innenfor arealet skal det etableres felles kjørevei til 258/15 og 258/16 som kobler seg på eksisterende fylkesvei, o_SKV2.

Det skal vurderes om det kan produseres fornybar energi innenfor området. På området tillates opparbeidet tekniske anlegg inklusive solcelleanlegg. Utforming av solcelleanlegg skal gjøres i samråd med landskapsfaglig kompetanse for tilpassing til terreng.

SKF3_2 Valdtunnelen nord
Når tunnelportal er ferdigstilt skal fv. 6578 etableres over tunnelportal med utforming tilpasset eksisterende vei.

4.3.9.4 SKF4 Kvålskrysset

Innenfor område SKF4 skal det etableres et toplanskryss for E6.

4.3.9.5 SKF5 Kollektivtiltak Gyllan

Innenfor område SKF5 skal det etableres kollektivplattform , fortrinnsvis sakset plassering i forhold til kollektivplattform i motsatt kjøreretning.

4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

4.4.1 Friområde, GF

Innenfor GF kan arealet brukes til aktivitet tilknyttet til museets virksomhet. Det tillates oppføring og flytting av bygg knyttet til Horg bygdatun sin aktivitet.

Tilrettelegging av område som friområde tillates i form av parkering, adkomstveier/internveier, bygg relatert til den museale virksomheten, og annen tilrettelegging for friluftsformål, samt mindre konstruksjoner og støyskjerming. Det tillates geotekniske tiltak som terrengavlastning, støttemurer og terrengforming for å sikre områdestabilitet for ny E6.

Det tillates terrengutforming og tilrettelegging for Horg bygdatun. Ved opparbeiding/revegetering av området er kun stedegen vegetasjon tillatt.

Tilgang til kultursti i overkant av Horg bygdetun skal opprettholdes i anleggsperioden.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder

Innenfor arealer regulert til LNF er det ikke tillat å oppføre nye bygninger eller andre anlegg som ikke er tilknyttet landbruks-, natur-, eller friluftsformål.

Der tiltaket utløser behov for reetablering/nyetablering av overvanns- og dreneringssystem, skal dette gjennomføres som en del av tiltaket. Avløpsanlegg kan etableres dersom opprinnelig anlegg mister sin funksjon som følge av ny E6 eller at anlegget ikke lenger renser i henhold til gjeldende lovverk.

Det tillates nødvendige tiltak innenfor LNF som hindrer erosjon i bekker som krysser E6 samt stikkrenner.

4.5.2 Landbruk, natur og friluftsliv, L

Områder L1-60 er areal til landbruk, natur og friluftsformål.

Innenfor L15 ved Horg bygdatun og L52 Kåsa er det gjennomført terreng- og stabiliseringstiltak for veianlegget, som legger restriksjoner på hva som tillates utført av framtidige terrengtiltak, jf. bestemmelse 5.2.1.

Innenfor L23 kan det etableres bolig og driftsbygninger som erstatning for gårdstunet som innløses på eiendom 219/3.

4.5.2.1 Adkomster til LNF-områder

Utforming og trasé for adkomst skal skje i samråd med aktuelle grunneiere.

Innenfor følgende områder skal det etableres adkomster:
L8 og L10: Adkomst for eiendommene 223/1 og 222/4.

L19-20, L26-28: Adkomst for eiendommene 219/1, 219/2 og 219/3.
Adkomst kan også benyttes av Bane NOR i forbindelse med drift av jernbane.

LSK, L30: Adkomst for eiendommene 256/11, 257/4, 257/8, 258/1, 258/2, 259/1, 259/4, 259/13, 259/15 og 259/16. Adkomsten kan også benyttes for drift av nettstasjon og for å ivareta tømmertransport. Ved kryssing av Grinnisbekken skal adkomstveg utformes slik at sikkerhet mot skred på E6 er ivaretatt.

L44: Adkomst for eiendommene 70/2, 70/5 og 71/1.

L51 og L52: Adkomst for eiendommene 64/1, 65/1, 65/5,68/1, 69/1 og 69/3.
Adkomsten kan også benyttes for drift av nettstasjon.

4.5.3 Skogbruk, LSK

Innenfor LSK kan det etableres snuplass for tømmerbil og lunneplass for mellomlagring av tømmer.

4.5.4 Friluftsformål, LF

Området kan brukes til friluftsliv og rekreasjon. Det tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Det tillates forsiktig tynning av trevegetasjon. Flatehogst tillates ikke. Kantvegetasjon mot Gaula skal opprettholdes. Ved opparbeiding/revegetering av området er kun stedegen vegetasjon tillatt.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) (V)

V er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Alle tiltak i vassdrag skal gjennomføres på tidspunkt og på en måte som påvirker fisk, fiskeoppgang og naturmangfold minst mulig.

Innenfor V1 (Kåsa) og V2 (Kvålskrysset) kan det etableres erosjonssikring.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone tunnel H190

Sikringssone H190_1 (Valdtunnelen) omfatter areal på terreng over tunnelene. Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnel eller sikringssone H190_1.

Sikringssone H190_2 (Valdtunnelen) omfatter areal i 20 meters utstrekning over og under tunnelene målt fra ytre avgrensing av tunnelløpene med tekniske anlegg. Innenfor sikringssonen tillates det kun installasjoner og tekniske anlegg som er nødvendig for etablering og drift av veianlegget.

5.2 Faresoner (§ 11-8 a)

5.2.1 Ras- og skredfare H310

5.2.1.1 Faresone kvikkleire H310_1

Områder H310_1 har potensiell fare for kvikkleireskred, og må vurderes etter gjeldende regelverk.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i området før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Det tillates terrengtiltak for å tilfredsstille sikkerhetskrav for stabilitet. Det må gjennomføres detaljprosjektering før tiltak gjennomføres, og det skal utarbeides kontrollplan.

I fareområder for kvikkleireskred tillates ikke terrenginngrep, drenering og mellomlagring av masser uten at dette på forhånd er vurdert av fagkyndige.

5.2.1.2 Faresone ras og skred H310 _2

Innenfor område H310_2 er det fare for skred fra bratt terreng med årlig nominell sannsynlighet større enn det som er akseptabelt for ny E6 og/eller lokalveier. Akseptkriterier for skred gitt av Statens vegvesen håndbok N200:2021, tabell 1.12 er grunnlag for vurdering og avgrensning av H310_2. Innenfor faresonen er det ikke tillatt å etablere ny E6 og/eller tilhørende lokalveier før det er dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

5.2.2 Flomfare H320

Innenfor område H320_1 er det fare for flom med større årlig sannsynlighet enn 1/200.

InnenforH320_1 gjelder kravene til sikkerhet for nye tiltak iht. TEK17 § 7-2 for 200-års flom med klimapåslag.

Innenfor område H320_2 gjelder kravene til sikkerhet for nye tiltak iht. TEK17 § 7-2 for 1000-års flom med klimapåslag. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

5.2.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Områdene H370_1 er faresoner for høyspenningsanlegg luftledning. Det tillates satt opp og driftet kraftlinjer. Tiltak i disse områdene skal godkjennes av linjeeier. Det tillates ikke varig opphold innenfor faresonene.

Områdene H370_2 er faresoner for energianlegg. Det tillates ikke oppført andre konstruksjoner eller varig opphold innenfor faresonene.

5.3 Hensynssoner (§ 11-8 c)

5.3.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonene H560_1-8 skal hensynet til naturmangfold, vassdrag og kantvegetasjon prioriteres og ivaretas særskilt. Restaurerende tiltak og målrettet skjøtsel for å forsterke naturverdiene kan tillates. Ved anleggsarbeid eller større inngrep innenfor hensynssonen skal relevant naturfaglig kompetanse benyttes. Det tillates bare begrenset plukkhogst som ikke forringer naturverdiene. Eksisterende stisystem og etablering av enkle naturtilpassede stier, som ivaretar friluftslivets og fiskernes interesser og samtidig begrenser slitasje på natur, tillates.

Innenfor H560_1 tillates gjennomført nødvendig tiltak i bekkeløp og fjerning av vandringshindre for fisk under dagens E6 for å sikre at bekken kan reetableres som gytebekk for sjøørret.

Innenfor H560_2 (Eidsmobekken) og H560_4 Kåsadammen tillates at eksisterende kulvert fjernes og ny kulvert etableres under eksisterende traktorvei. Videre tillates etablert ny jordbruksadkomst under E6 langs nordre bredd av Eidsmobekken (Lera) og videre med bru over bekken og til dyrkamark langs E6s østside. Eventuelle behov for sikringstiltak i bekken for etablering av landbruksadkomst tillates.

Hensynssone H560_4 Kåsadammen. Dyrket mark innenfor hensynssonen skal omdisponeres til flomnatur. Restaurerende tiltak og målrettet skjøtsel for å forsterke naturverdiene tillates.

Innenfor hensynssone H560_7 skal det etableres eng.

5.3.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bevaring av kulturmiljø H570_1 gjelder gårdstunet for Foss Negarden med areal rundt gårdstunet. Innenfor arealet må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på kulturmiljøet. Eventuelle nødvendige tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og godkjennes av regional kulturmiljømyndighet.

Innenfor hensynssone H570_2 ligger steinblokk id 301339 med helleristninger fra bronsealderen. Helleristningssteinen er et løst kulturminne og er statens eiendom, og det er forbudt å skade løse kulturminner, jf. kulturminnelovens §§ 12 og 13. Alle tiltak innenfor hensynssonen H570 må godkjennes av regional kulturmiljømyndighet.

5.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Hensynssone H730 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett. Det tillates ingen form for inngrep eller anleggsvirksomhet innenfor hensynssonen.

5.3.3.1 Hensynssone H730_1 GRINNI middelalderkirkested

Nødvendige sikringstiltak mot bekken skal forelegges og godkjennes av regional kulturmiljømyndighet slik at lokalitetens høye kildeverdi sikres på forsvarlig måte for framtiden. Kostnader til nødvendige sikringstiltak bekostes av tiltakshaver.

Det skal dokumenteres om det er behov for tiltak knyttet til drenering. Er det slike behov skal disse tiltakene gjennomføres i samråd med regional kulturmiljømyndighet.

Innenfor hensynssonen kan arealet fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Det må ikke foretas jordarbeid i strid med kulturminneloven §3 uten tillatelse fra regional kulturmiljømyndighet.

Det skal gjennomføres et formidlingsprosjekt som forteller om kirkestedet og gårdsbosetning i området. Dette kan være i form av skilt eller andre former for formidling. Kostnader til dette arbeidet dekkes av tiltakshaver for ny E6.

5.3.3.2 Hensynssone H730_4 FOSS middelalderkirkested

Nødvendige sikringstiltak mot ny E6 skal forelegges og godkjennes av regional kulturmiljømyndighet slik at lokalitetens høye kildeverdi sikres på forsvarlig måte for framtiden. Kostnader til nødvendige sikringstiltak bekostes av tiltakshaver.

Det skal dokumenteres om det er behov for tiltak knyttet til drenering. Er det slike behov skal disse tiltakene gjennomføres i samråd med regional kulturmiljømyndighet.

Terrenget ved kirkestedet skal gis en utforming som i størst mulig grad tilpasses de naturlige omgivelsene. Regional kulturmiljømyndighet skal rådføres i dette arbeidet.

Innenfor hensynssonen kan arealet fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Det må ikke foretas jordarbeid i strid med kulturminneloven §3 uten tillatelse fra regional kulturmiljømyndighet.

Som avbøtende tiltak skal det gjennomføres et formidlingsprosjekt som forteller om kirkestedet og gårdsbosetning i området. Dette kan være i form av skilt eller andre former for formidling. Kostnader til dette arbeidet dekkes av tiltakshaver.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Utforming – Kulverter (1) #K

Innenfor #K1-4 kan det etableres kulverter/underganger. Disse skal dimensjoneres for å ivareta funksjonen de skal ha. Det tillates vertikal- og horisontalforskyvning innenfor bestemmelsesområdet.

#K2_b skal opparbeides som undergang under jernbanen og erstatte kryssing i plan.

#K3 skal opparbeides som standard landbruksvei klasse 3, slik at tømmerbil kan få tilgang til lunneplass.

6.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2) #GEOT, #Gammellina

#GEOT_1 Horg bygdetun og #GEOT_2 Forset ligger i område med potensiell skredfare som må vurderes etter gjeldende regelverk. Det tillates terrengtiltak for å tilfredsstille sikkerhetskrav for stabilitet, herunder terrengoppfylling. Det må gjennomføres detaljprosjektering av terrengtiltakene før tiltak gjøres, og det skal utarbeides kontrollplan. Aktuelle flombekker må sikres.

Etter at geotekniske tiltak er gjennomført, tillates ikke drenering, masseforflytning, nye adkomster, murer og lagring uten at dette på forhånd er vurdert av fagkyndige.

Gammellina: Det tillates reetablering av turvei Gammellina med nødvendige sikringstiltak. Kantvegetasjon mot Gaula skal så langt som mulig ivaretas. Opparbeidelse og sikring av turveien skal gjøres i samråd med regional kulturmiljømyndighet.

6.3 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (7) #støytiltak

Bestemmelsesområde støytiltak. Innenfor #Støytiltak_1-15 skal det settes opp støyskjermingstiltak.

Støyskjerming kan ha en total høyde over E6 som vist under:

- Inntil 0,8 meter – #Støytiltak_3, #Støytiltak_6
- Inntil 2,0 meter - #Støytiltak_4, #Støytiltak_9, #Støytiltak_13, #Støytiltak_14
- Inntil 2,8 meter - #Støytiltak_1
- Inntil 3,0 meter #Støytiltak_5, #Støytiltak_10, #Støytiltak_11, #Støytiltak_12, #Støytiltak15 (gjelder E6-rampe)
- Inntil 3,5 meter - #Støytiltak_8
- Inntil 4,2 meter - #Støytiltak_2

Støyskjerming kan ha en total høyde over lokalvei som vist under:

- Inntil 0,8 meter – #Støytiltak_7

6.4 Krav om særskilt rekkefølge for tiltak – Kulturminne (10) #km

6.4.1 Bestemmelsesområder frigivelse av fredede kulturminner

Kulturminner innenfor #km 1, #km 5, #km6, #km8, og #km9 skal frigis fra status som fredet kulturminne gjennom reguleringsplanen. Det kan gjennomføres tiltak i henhold til reguleringsplanen i konflikt med disse kulturminnene uten ytterligere vilkår.

6.4.2 Bestemmelsesområder krav om arkeologisk utgravning

For bestemmelsesområdene #km2, #km3, #km4, #km7, #km11 og #km12 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene før det kan iverksettes tiltak i reguleringsplanen.

For bestemmelsesområde #12 (id 298860) skal det ikke gjennomføres pløying eller jordbearbeiding før utgravning.

6.4.3 Tillatelse til inngrep i Foss kirkested (id 18200) - #km2

Før bygging av ny E6 Gyllan - Kvål, Melhus kommune, skal det gjennomføres en arkeologisk undersøkelse av den delen av Askeladden id 18200, som blir berørt. Grunnforhold og tilstanden på fredede kulturlag på toppen av veiskjæringen skal granskes av arkeolog i god tid i forkant av anleggsarbeidet. Dersom tilstanden tilsier behov for ytterligere arkeologisk gransking og/eller sikringsutgraving, må denne gjennomføres i forkant av anleggsarbeidet.

6.4.4 Utsatt § 9 kulturminneregistrering Sandbrauta

Innenfor bestemmelsesområde #km10 kan tiltak ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart iht. kulturminneloven §§ 8-10. Dette innebærer at automatisk fredede kulturminner innenfor området må registreres. Regional kulturmiljømyndighet må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis, og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til formål og/eller bestemmelser i tråd med regional kulturmiljømyndighets avgjørelse.

Før anleggsstart skal potensiale for kulturminner i området Sandbrauta – Grinni (id 180286) undersøkes iht. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Dersom veianlegget kan gjennomføres for deler av området som kan frigis av regional kulturmiljømyndighet, skal det utarbeides tiltaksplaner for sikring av de områder som eventuelt ikke frigis og som ikke berøres av tiltaket. Regional kulturmiljømyndighet skal gjennomføre kontroll av sikringstiltak underveis i anleggsarbeidet.

NTNU Vitenskapsmuseet og regional kulturmiljømyndighet skal være inkludert i planlegging av anleggsgjennomføring for dette arealet.

6.5 Midlertidige anleggsområder (#) og riggområder (#R) (§12-7 nr. 1-14)

6.5.1 Fellesbestemmelser for anlegg- og riggområder

Midlertidig bygge- og anleggsområder og riggområder kan benyttes ved utbygging av E6.

Midlertidig bygge- og anleggsområde og riggområder omfatter blant annet midlertidig trafikkavvikling, anleggsveier, oppstillingsarealer for biler og annet maskinelt utstyr, oppsetting av verktøyscontainere, mindre brakkerigger og lager, mellomlagring av jord- og steinmasser, bearbeiding og midlertidig ranker av jordbruksjord, sikringstiltak, arbeid tilknyttet etablering av teknisk infrastruktur, samt terrengtilpasning av veifyllinger og skjæringer med sideterreng. Det tillates anlagt avkjørsler i anleggsfasen, og disse skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Det tillates at tilgang til deler av Gaula som benyttes i forbindelse med fiske og friluftsliv kan bli stengt av sikkerhetsmessige grunner i perioder av anleggsfasen.

Områdene skal ikke hugges i innledende hogstentreprise. Det tillates ikke hogst i hekkeperioden. Eventuell behovsprøvd hogst avklares med naturfaglig kompetanse. Ved inngrep i vassdrag sine kantsoner skal vegetasjon skaves av, mellomlagres og tilbakeføres. Der arealer tilsås skal det brukes stedegen frøblanding. Erosjonssikringer skal utformes slik at de gir gode leveforhold for fisk og skal toppes med elvestein på en naturhermende måte. NVEs sikringshåndbok kap. om miljødesign skal legges til grunn for erosjonssikringa.

Det skal dokumenteres at den økologiske og kjemiske tilstanden i vassdrag ikke forringes permanent som følge av planlagte tiltak.

Øvrige overdekningsmassene skal tas av og sikres for tilbakeføring. Avtaking og tilbakeføring av matjord og andre overdekningsmasser skal gjennomføres iht. oppdatert matjordsplan, jf. bestemmelse 7.4.

For midlertidige bygge- og anleggsområde og riggområder som inngår i hensynssone bevaring naturmiljø (H560) skal inngrep begrenses så langt som råd, ref. bestemmelse 5.3.1. Ved midlertidige inngrep i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal tilstand registreres før og etter tiltak. Naturfaglig kompetanse skal planlegge utforming og godkjenne utførelse.

Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk, alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

Bestemmelsesområdene # og #R kan fjernes fra plankartet administrativt av planmyndigheten etter at anleggsperioden er over og senest 10 år etter vedtatt reguleringsplan.

6.5.2 Midlertidig anleggsområder

Områder merket med # på plankartet er midlertidige anleggsområder og riggområder for bruer og konstruksjoner. Det er ikke tillatt med etablering av knuseverk.

Det tillates anleggsarbeid i Gaula i forbindelse med bygging og tiltak mot erosjon, samt bygging av bruer. Med unntak av erosjonssikring i tilknytning til Kåsa (V1) og SKF4 Kvålskrysset (V2), skal erosjonssikring ikke permanent innsnevre Gaulas tverrprofil ved normalvannstand.

Midlertidige innsnevring av elveløpet aksepteres i forbindelse med etablering av brufundament for Kåsabruene. Brufundamentene skal plasseres slik at stedegne masser kan tilføres og gyteområdet kan reetableres. Det tillates etablert og restaurering av nødvendig erosjonssikring langs Gaulas elveskråning og elvebunn. Bekker kan legges om og erosjonssikres. Arbeidet skal skje skånsomt, berøre kun nødvendig areal og være i tråd med vilkår for gjennomføring jf. bestemmelse 7.

For #40 kan det etableres søyler og fundament med tilhørende erosjonssikring for Kåsabrua. Dette skal utformes slik at inngrep i viktige gyteområder for fisk minimeres.

6.5.3 Midlertidige rigg- og massehåndteringsområder #R1-3

Områder merket med #R på plankartet tillates benyttet til midlertidige riggområder. Innenfor arealene tillates det oppført brakkerigger, kantine, verksteds- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, lagerarealer, tekniske anlegg og andre nødvendige tiltak for anleggsperioden. Det tillates knusing og mellomlagring av stein for bruk i veianlegget.

Støyskjerming skal etableres før det enkelte riggområdet tas i bruk til massehåndtering.

For #R3 Kåsa tillates det å tilføre masser som et tiltak for geoteknisk stabilisering. Innenfor området kan rene masser som ikke kan nyttiggjøres legges opptil 14 meter over terreng. Massene kan inneholde fremmede arter jf. bestemmelse. 3.5.2, dersom det kan dokumenteres sikkerhet mot spredning.

Det skal utarbeides en plan for utnyttelsen av rigg- og massehåndteringsområder. Geoteknisk fagkyndig skal være med i utarbeidelse av planen.

6.6 Bestemmelsesområder skredfare fra bratt terreng #GEOL

Innenfor bestemmelsesområdene GEOL_1-GEOL_4 skal det etableres sikringstiltak for å sikre akseptabel sikkerhet mot skred fra naturlig bratt terreng. Forslag til sikringstiltak for å oppnå akseptabel sikkerhet er beskrevet i rapport NV50E6GK-GEO-RAP-0003. Sikringstiltak skal detaljprosjekteres, jf. bestemmelse 7.5. Dersom det dokumenteres at andre tiltak ivaretar sikkerhet like godt eller bedre kan dette gjennomføres innenfor bestemmelsesområdene GEOL_1-GEOL_4.

6.7 Bestemmelsesområder flom #FLOM

Innenfor bestemmelsesområde #FLOM kan det etableres nødvendige sikringstiltak for å unngå flomvann i tunnel ved en 200-års flom. Innenfor området kan det legges til grunn tiltak som heving av terreng/flomvoll med etablering av tette sjikt. Tiltak kan utgå dersom det kan dokumenteres at flomfaren er ivaretatt i driftsfasen av ny E6.

Tilstrekkelig sikkerhet for E6 slik at fare for flom er mindre sannsynlig enn 1/200 må dokumenteres av fagkyndig.

7 Vilkår for gjennomføring

7.1 Definisjoner

Vilkår beskriver hva som må avklares, hensyntas eller utredes i detaljprosjektering og anleggsfase for å gjennomføre planen. Med «før anleggsstart» menes at de fysiske tiltakene knyttet til bygging av ny firefelts E6 ikke har startet. Forberedende arbeid omfattes ikke av begrepet, eksempelvis grunnboring, etablering av overvåkingsbrønner, hugging av skog og innløsning av bygg.

7.2 Kvalitets- og internkontrollsystem

Kvalitets- og internkontrollsystem skal foreligge før anleggsstart.

Systemet skal utarbeides av personell med risiko- og miljøledelseskompetanse. Det oppdateres fortløpende av entreprenør, tiltakshaver og veieier(e) både i detaljprosjektering, anleggsfasen og driftsfasen.

I systemet inngår miljøoppfølging med nødvendig kartlegging, oppfølging og etterkontroll, oppfølging av beskyttelsestiltak og tematiske tiltaksplaner, jf. bestemmelse 3.5.1.

Før anleggsstart skal Kommuneoverlegen gis anledning til å uttale seg ang. støy og andre forhold som kan gi helsefare i anleggsfasen.

7.3 Ivaretagelse av naturmiljø

Før anleggsstart skal det utarbeides egne detaljplaner for omlegging av bekker og sidevassdrag, slik at fiskens leve- og gyteforhold sikres i anleggsperioden og i endelig løsning.

Tiltak i vassdrag og tilgrensende naturområder skal detaljprosjekteres og utføres i samråd med relevant naturfaglig kompetanse. Ved midlertidige inngrep i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal tilstand registreres før og etter tiltak. Naturfaglig kompetanse skal planlegge utforming og godkjenne utførelse.

Det må gjennomføres en helhetlig kartlegging av fremmede arter med tilhørende tiltaksplan før planlegging av anleggsarbeidene.

Det skal utarbeides faseplaner for bygging av bruer, etablering av erosjonssikring og omlegging/etablering av bekker. Faseplanleggingen skal redusere konsekvenser for fiskens leve- og gyteforhold i anleggsfasen og i endelig løsning ved at fysiske tiltak i vassdrag planlegges gjennomført på tidspunkt og på en måte som minimerer negativ påvirkning på fisk og vannmiljø. Fiskevandring skal opprettholdes i anleggsfasen. Nye bekkeløp skal etableres før eksisterende fjernes.

Ved detaljprosjektering av tunnel og fastsettelse av tettekrav skal det tas hensyn til naturmangfold.

7.4 Landbruk

Det skal benyttes landbruksfaglig kompetanse under detaljprosjektering, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører landbruksareal.

Før anleggsstart skal Fagrapport Matjordplan (24.11.2023) oppdateres og forelegges Melhus kommune. I forbindelse med oppdatering av matjordsplanen må naturtyper kartlegges og hensyntas for arealer som inngår. Det skal være inngått forpliktende avtaler med grunneiere om mottak av matjord og nydyrking av areal i henhold til oppdatert matjordplan. Den oppdaterte matjordsplanen skal legges til grunn for håndtering av matjord under anleggsperioden og etter anleggsslutt. Her inngår midlertidige og permanent påvirket jordbruksareal, inklusive nydyrking og omdisponering av jordbruksareal til annet formål, iht. Jordlova §9. Oppfølging og videre detaljering av matjordsplanen, inngår i massehåndtering, jf. bestemmelse 7.6.

7.5 Geotekniske og geologiske forhold

Det stilles krav om geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering for hele planområdet. Det skal gjøres nødvendige tilleggsundersøkelser i detaljprosjektering, og dokumenteres at sikringstiltak ivaretar sikkerhet både i anleggsfasen og i driftsfasen av ny E6.

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal foreligge før anleggsstart på det enkelte område.

7.6 Massehåndtering i anleggsperioden

Før anleggsstart skal det utarbeides en overordna massehåndteringsplan for anleggsperioden. Dette innebærer en masseoversikt fordelt på massetyper, volumer, tid og sted. Midlertidige og permanent massehåndtering skal skje etter prinsippene for bærekraftig masseforvaltning.

Elvestein- og grusmasser som kan egne seg til habitatsforbedrende tiltak i Gaula og sidevassdrag, skal forbeholdes til tiltak i hovedelv og sidebekker, og elva skal tilføres minimum 7000 m^3 grusmasser. Dette skal benyttes til utlegging i Gaula på steder der det er hensiktsmessig, jf. bestemmelse 7.3. Stedegne masser av type fluviale masser, inkludert sand, grus og rullestein skal legges slik at Gaula fordeler massene utover.

Føringer fra matjordsplanen, inklusive håndtering av sykdoms-/skadedyrs- eller ugrasinfisert matjord, inngår i massehåndteringsplanen, jf. bestemmelse 7.4.

Håndtering av forurensede masser og masser med fremmede arter skal inngå i massehåndteringsplanen.

7.7 Sirkularitet og ombruk

Det skal utarbeides en ombruksstudie for bygg og konstruksjoner som skal fjernes for å identifisere mulig ombruk av materialer.

7.8 Ivaretakelse av kulturminner

Før anleggsstart skal det utarbeides tiltaksplaner for sikring av Foss middelalderkirkested og Grinni middelalderkirkested i anleggsfasen, se bestemmelse 5.3.3. Tiltaksplanen og tegninger som viser plan og snitt for permanent løsning skal godkjennes av Riksantikvaren før anleggsarbeid iverksettes. Riksantikvaren skal gjennomføre kontroll av sikringstiltak knyttet til kirkestedene underveis i anleggsarbeidet.

Ved eventuell riving av SEFRAK - registrerte bygninger skal dette håndteres iht. Kulturminnelovens § 25. Det skal utarbeides fotodokumentasjon av eksteriør, og eventuelt interiør før riving.

7.9 Statlig sikrede friluftsområder Horg bygdetun

Før anleggsstart skal søknad om midlertidig og varig omdisponering av statlig sikrede områder ved Horg bygdetun og Fossløkkja godkjennes av ansvarlig myndighet. Søknaden skal være behandlet og godkjent av Melhus kommune og Trøndelag fylkeskommune.

7.10 Trafikkavvikling i anleggsperioden

Før anleggsstart for ny E6 skal det utarbeides en plan for trafikkavvikling under anleggsperioden.

For veier som blir berørt av veitiltaket, skal det i samråd med veieier etableres trafikksikre løsninger for midlertidig situasjon. Planskilt kryssing av jernbanen ved Røskaft skal etableres før anleggsvirksomhet kan iverksettes på vestsiden av jernbanen . Bruk av eksisterende kryssinger av jernbanespor for anleggsvirksomhet skal godkjennes av baneeier.

Gang- og sykkeltrafikk, nød- og nyttekjøretøy samt kollektivtransport skal ha prioritert fremkommelighet i anleggsfasen. I tillegg til kjøreruter for ordinær trafikk og anleggstrafikk skal planen gjøre rede for trafikksikkerhetstiltak langs lokalveinett/omkjøringsveier samt eventuell endret skolebussordning i anleggsperioden.

7.11 Hydrologiske vurderinger

Før anleggsstart skal det for bygg og infrastruktur som får økt flomfare som følge av utbygging av ny E6, gjøres en detaljert vurdering av flomsituasjon sammenlignet med dagens forhold. Dersom dette gir økt fare, skader eller vesentlige ulemper som følge av ny E6, skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

7.12 Vann og avløp

Før anleggsstart skal det foreligge teknisk plan for kommunale VA-ledninger som berøres av anleggsarbeidet. I tillegg skal planen vise hvilke eiendommer som har privat avløpsløsning som må erstattes eller tilknyttes kommunalt ledningsnett. Planer skal utarbeides i samråd med og godkjennes av kommunen før oppstart. Tiltak på kommunale anlegg skal planlegges og utføres i henhold til kommunale retningslinjer og VA-norm.

Øvrige private VA-anlegg, herunder brønner, som blir berørt av utbyggingstiltaket, skal ivaretas og/ eller legges om hvor dette er nødvendig.

Nye kommunale og private VA-anlegg skal være ferdigstilte, ha godkjente utslippstillatelser og være klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

7.13 Ivaretakelse av jernbaneinfrastruktur

Før anleggsstart skal det være gjennomført detaljprosjektering som dokumenterer at veibyggingen ikke medfører skader og ulemper på jernbanen. Dokumentasjonen forelegges infrastruktureier.

Overflateavrenning/drenering fra E6 skal ikke føre til økt flomfare og/eller kapasitetsproblemer for jernbanen eller dens stikkrenner. Dette gjelder både i anleggsfasen og permanent.

Tiltakshaver skal dokumentere at alle forhold med hensyn til RAMS, iht. jernbaneloven med forskrifter og standarder, er fulgt både for ferdig anlegg og anleggsfase, herunder en vurdering av når planfri kryssing #K2_b skal etableres for å ivareta anleggstrafikken mellom Gaula og jernbanen ved Røskaft. Bane NORs prosedyrer for RAMS og teknisk regelverk skal legges til grunn for arbeidet. Risikovurdering RAMS skal forelegges Bane NOR.

7.14 Klimagassutslipp

Før anleggsstart skal det lages et klimagassbudsjett som synliggjør hvordan klimagassutslippene skal reduseres med 30 % ift. reguleringsplan. Det skal dokumenteres hvilke tiltak som gjøres for å redusere klimagassutslippene. Ved endt prosjekt skal det utarbeides et klimagassregnskap.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Definisjoner

Med rekkefølgekrav menes fysiske tiltak som skal være gjennomført i den rekkefølgen som bestemmelsen angir. Med «tas i bruk / tatt i bruk» menes at E6 i hele reguleringsplanens strekning er åpnet for ordinær trafikk. Dersom åpningen skjer for delstrekninger innenfor reguleringsplanens avgrensning, gjelder rekkefølgekravene også for de aktuelle delstrekningene.

8.2 Tiltak som skal ferdigstilles før det kan settes trafikk på hele eller deler av veianlegget

1. Støyskjermingstiltak i og utenfor planområdet, jf. bestemmelse 3.5.4 skal være gjennomført.
2. Nødvendige sikkerhetsgjerder, herunder viltgjerder, samt sikkerhetstiltak i tilknytning til veier, bruer og tunneler skal være ferdigstilt.
3. Teknisk infrastruktur i og utenfor planområdet skal være etablert.
4. Skredsikringstiltak for ny E6 skal være gjennomført.
5. Eventuelle avbøtende tiltak mot flom i og utenfor planområdet skal gjennomføres før E6 ferdigstilles.
6. Alle berørte areal istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

   a. Alle berørte naturområder istandsettes, revegeteres/beplantes i tråd med prinsipper i Estetisk prosjektplan senest ett år etter at veien åpnes for ordinær trafikk.
   b. Alle berørte jordbruksareal istandsettes iht. gjeldende matjordsplan, senest ett år etter at veien åpnes for ordinær trafikk.
   c. Statlig sikra friluftsområder skal istandsettes ett år etter at stabiliserende tiltak er gjennomført.
   d. Tiltak som kompenserer for inngrep i statlig sikrede friluftsområder skal ferdigstilles senest ett år etter at veien åpnes for ordinær trafikk.
7. Gang- og sykkelveier skal være etablerte.
8. Kollektivholdeplasser, overbygd sykkelparkering og parkeringsplasser, av kryssområdet på Foss skal være etablerte. Terrengforming og beplantning skal ferdigstilles senest ett år etter at veien åpnes for ordinær trafikk.
9. Turstiforbindelser som berøres av tiltaket, skal ferdigstilles senest ett år etter at veien åpnes for ordinær trafikk.

8.3 Rekkefølgekrav for bensinstasjon/vegserviceanlegg

Før vegserviceanlegg/bensinstasjon kan ferdigstilles, skal det være tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området. Avløpshåndtering for næring skal være ivaretatt dersom dette inngår på området.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene. Øvrig dokumenter som er nevnt i bestemmelser skal ikke ha juridisk virkning som selvstendige dokumenter.

NV50E6GK-YML-RAP-0002	Fagrapport støy	Revisjon 01	2023-03-20
NV50E6GK-YML-RAP-0004	Fagrapport luftforurensing	Revisjon 01	2023-03-20

Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
advokatfullmektig Filip Farmas vel Krol	Doknr: 1232517 Tinglyst: 19.03.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 896	
Postnummer: 7409 / Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr.: 987 675 799 / Ref.nr.: 18331	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Beata Anna Kopec	080266[redacted]
Marek Kopec	060466[redacted]
Wieslawa Kopec	060664[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	77	19		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	77	24		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.11.2023	Beata Kopec. Marek Kopec Wieslawa Kopec

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr 77 bnr 24 i Melhus kommune (Kvålsvegen 294) har vegrett over eiendommen gnr 77 bnr 19 i Melhus kommune (Kvålsvegen 290).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Kvål 06.11.2023	Beata Kopeć . Marek Kopeć Wiesław Kopeć

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

AVTALE OM VEIRETT

Mellom

Beata Anna Kopec
fødselsnummer: 080266[redacted]

Marek Kopec
fødselsnummer: 060466[redacted]

Wieslaw Kopec
fødselsnummer: 060664[redacted]

(Eiere av gnr: 77 bnr: 19 i Melhus kommune)

og

Magdalena Sierodzka
fødselsnummer: 050586[redacted]

Kamil Piotr Sierodzki
fødselsnummer: 270887[redacted]

(Eiere av gnr: 77 bnr: 24 i Melhus kommune)

ble det den 6.11.2023 inngått slik avtale:

1. Veirett gjelder fra eksisterende Kvålsvegen og inn til tomtegrense på 77/24. Se vedlegg og beskrivelse på kart.

2. Eier av 77/24 er medansvarlig for alt vedlikehold av veg både sommer og vinter. Vedlikeholdsplikt gjelder bare for veg omfattet av veirett, jf. pkt. 1.

3. Eier av 77/24 deler kostnader knyttet til vedlikeholdsplikten sammen med Eier av 77/19. Ansvar for kostnader gjelder bare for veg omfattet av veirett. Eier av 77/24 er selv ansvarlig for sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, tilsvarende 50%.

4. Eier av 77/24 har ikke noe som helst ansvar for vedlikehold, kostnader eller sikkerhet på vei eid av Eier av 77/19 som ikke omfattes av veirett.

5. Eier av 77/24 har ingen innvendinger eller er imot omlegging av vei, at trafikken økes grunnet bolig utbygging, eller at vei brukes til landbruk og anlegg.

6. Det må innhentes samtykke fra eieren av 77/24 ved eventuell utvidelse av veirett til andre.

7. Ved tinglysning av denne avtale er det 77/24 som står for denne kostnad.

---o0o---

Denne avtale er utferdiget i to - 2 - eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted, dato
Kvål 06.11.2023.

Som eier av gnr 77 bnr 19

Beata Anna Kopec
fødselsnummer: 080266[redacted]

Beata Kopec

Marek Kopec
fødselsnummer: 060466[redacted]

Marek Kopec

Wieslaw Kopec
fødselsnummer: 060664[redacted]

Wieslaw Kopec

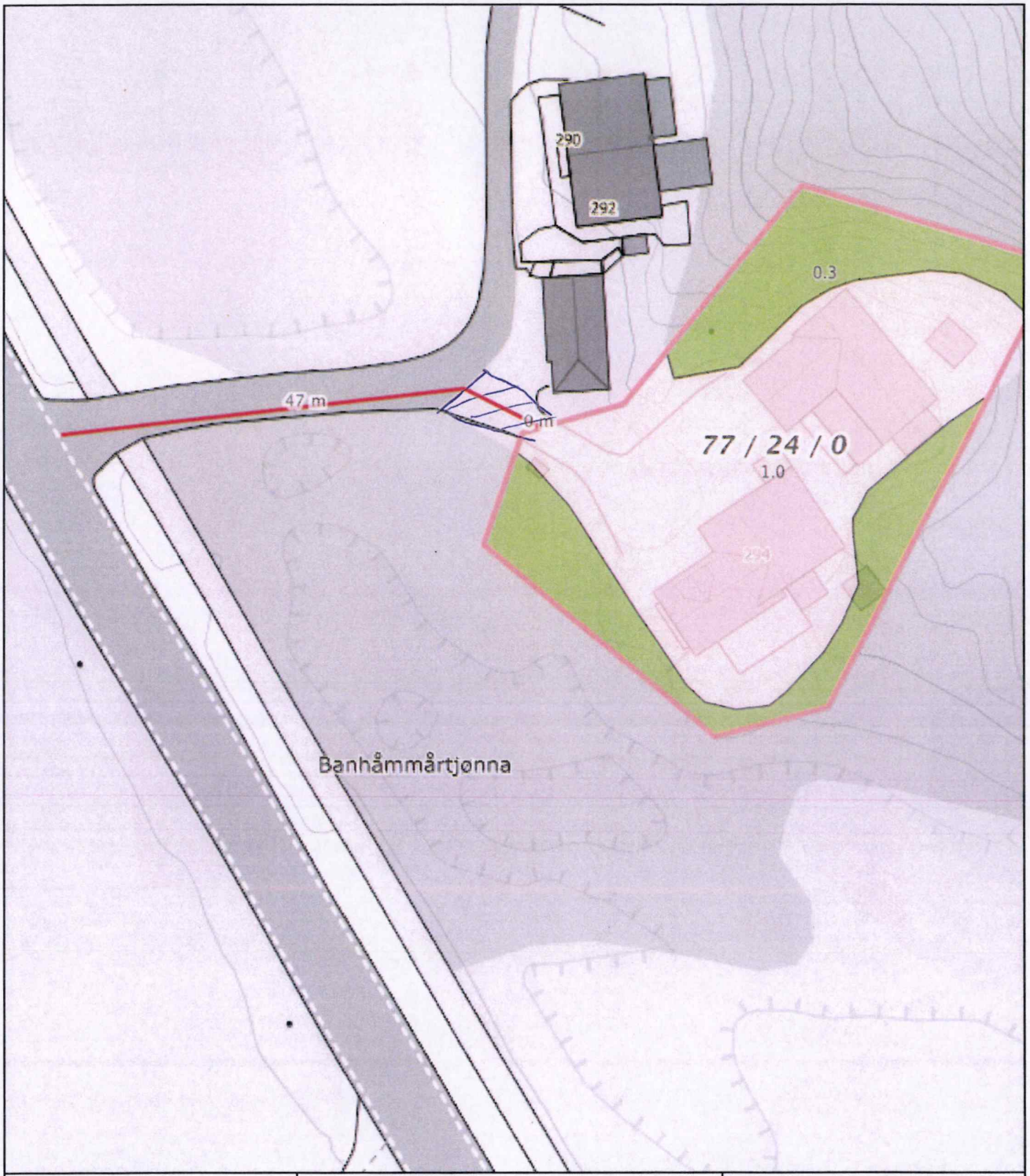
Som eier av gnr 77 bnr 24

Magdalena Sierodzka
fødselsnummer: 050586[redacted]

Magdalena Sierodzka

Kamil Piotr Sierodzki
fødselsnummer: 270887[redacted]

Kamil Sierodzki



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.04.2019 11:30
Eiendomsdata verifisert: 01.04.2019 11:29

GÅRDSKART 5028-77/24/0
Tilknyttede grunneiendommer:
77/24/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog	0.6	0.6
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.0	1.0
Ikke klassifisert	0.0	0.0
Sum	1.6	1.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Kvålsvegen 294

Nabolaget Kvål - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Storsten Linje 340, 440, 480, 5004	9 min 0.9 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 29 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	18 min 1.7 km
Øya videregående skole 160 elever	20 min 1.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	9 min 8.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

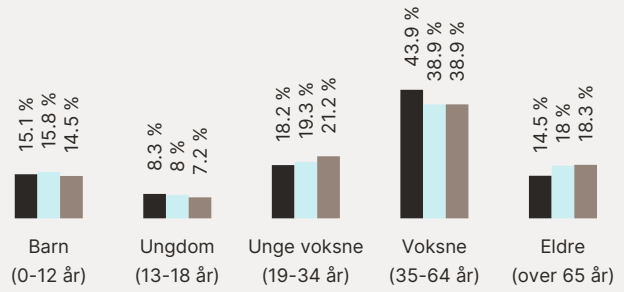
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvål	1 348	578
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå... 21 barn	13 min 1.1 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5... 37 barn	15 min 1.3 km
Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2... 12 barn	6 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	12 min
Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord	3 min 3.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

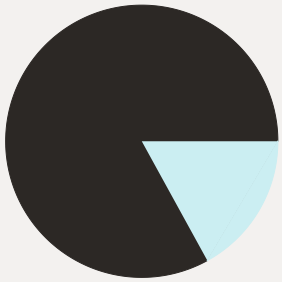
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Sørøya ballbane Fotball	13 min 1.1 km
Rosmælen skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.3 km
Impuls Treningssenter Melhus	6 min
3T-Melhus	6 min

Boligmasse

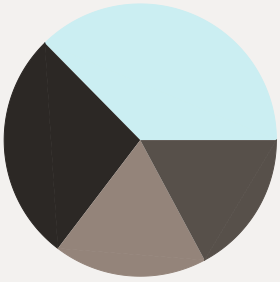


- 83% enebolig
- 17% annet

Varer/Tjenester

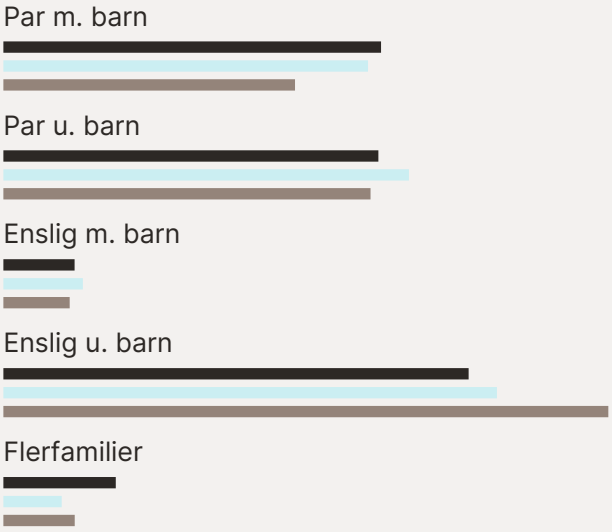
Melhus Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Melhus	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

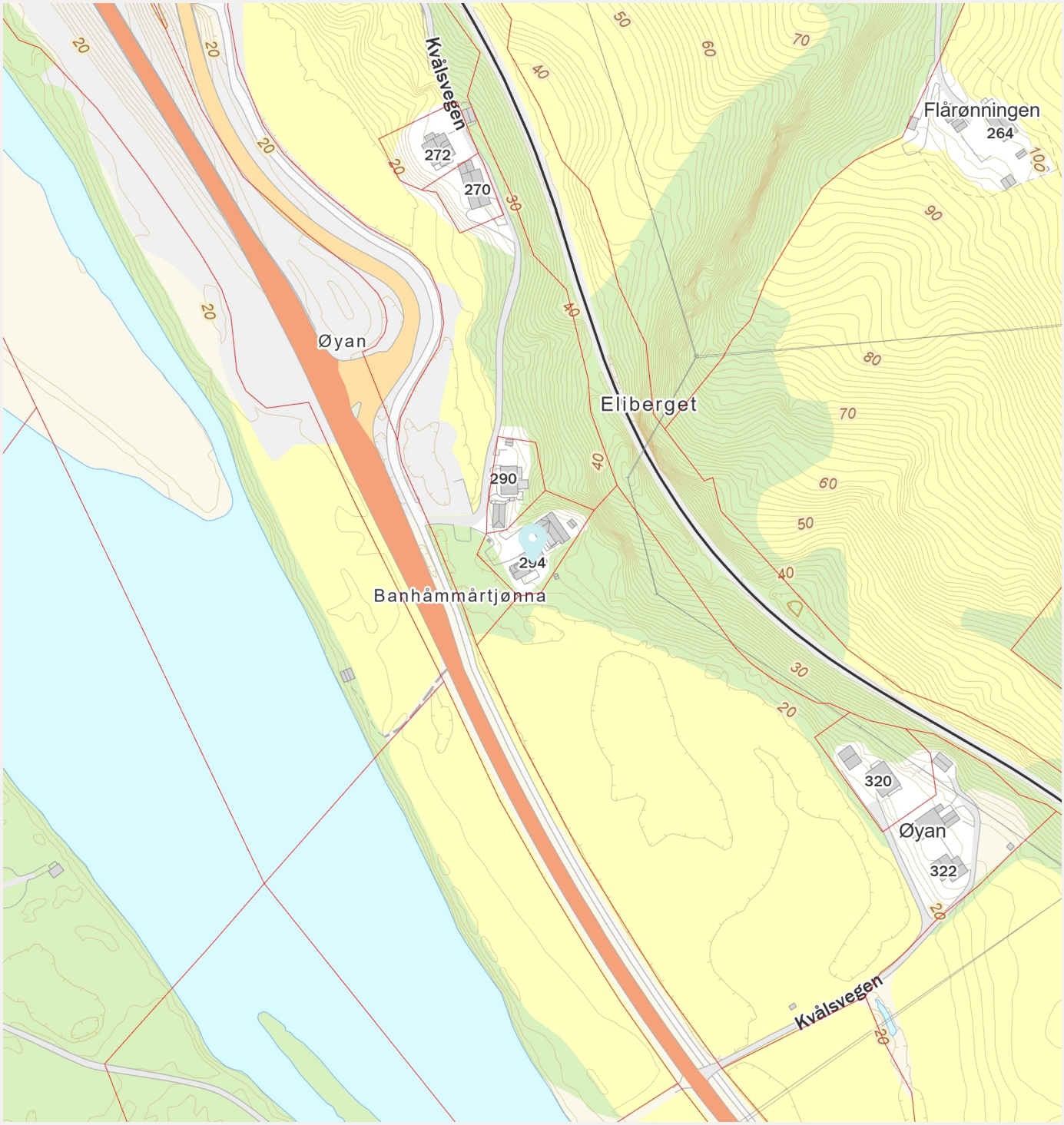


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kvålsvegen 294

Nabolaget Kvål - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

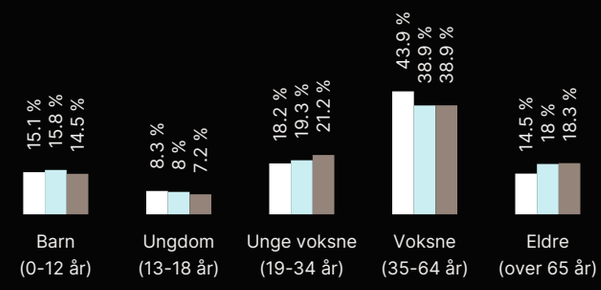
Offentlig transport

Storsten Linje 340, 440, 480, 5004	9 min 0.9 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 29 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	18 min 1.7 km
Øya videregående skole 160 elever	20 min 1.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	9 min 8.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvål	1 348	578
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå... 21 barn	13 min 1.1 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5... 37 barn	15 min 1.3 km
Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2... 12 barn	6 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	12 min
Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord	3 min 3.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026