

Velkommen til

Ålivegen 11 B, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ålivegen 11 B
7560 Vikhammer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 550 000,-
Omkostninger	kr	139 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 689 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1998
BRA/BRA-i	133 / 124 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ålivegen 11 B, 7560 Vikhammer

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 184, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 550 000,-
Omkostninger	kr	139 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 689 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 705 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 138 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 139 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 472,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: Årlig abonnement kr. 9.708,-
- Avløp: Årlig abonnement kr. 7.408,-
- Eiendomsskatt: kr. 6.356,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 649,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 124 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 133 m²
TBA: 85 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.
Det er montert elbillader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 554 m² på eiet tomt.
Skrånet utsiktstomt.

Byggeår
1998 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i 1. etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom.
BRA-e 1. etasje: Bod.
BRA-i loftetasje: To soverom, gang, toalettrom, bod og kott.
BRA-åpent areal 1. etasje: Veranda.
BRA-åpent areal loftetasje: Balkong.

Standard
Entre/gang: Flislagt gulv med varme. Malt strie på vegg. Tak-ess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken: Gulv med varme belagt med laminat og flis. Malt strie på vegg. Tak-ess i himling. Peis med dør.

Kjøkken: Folierte skrog med heltre profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro.

Soverom: Gulv med varme belagt med laminat. Malt strie på vegg. Tak-ess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt slett himling. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjkabinett med integrert blandebatteri og garnityr. Mekanisk avtrekk.

Teknisk bod: Flislagt gulv. Vegger belagt med våtromsbelegg. Tak-ess i himling. Varmtvannsbereder, fordelerskap for vann og vannbåren varme.
Utv. bod: Gulv og vegger av ubehandlet betong. Himling av kryssfiner.

Loftetasje:
Soverom(nv): Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av glatte malte flater.

Gang: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av glatte malte flater.

Toalettrom: Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malt trepanel. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps blandebatteri.

Soverom(sø): Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av glatte malte flater.

Kott: Gulv belagt med laminat. Vegger av malte glatte flater. Himling av malt trepanel.

Bod: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Beliggenhet
Eiendommen har en meget attraktiv og familievennlig beliggenhet på Vikhammer. Her har du kort avstand til alt du måtte trenge av servicefasiliteter. Det er to forskjellige dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet til boligen. Både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger kun et steinkast unna. I samme område finner du også fotballbaner og idrettshaller. Du har mange friluftsmuligheter i i Malvik-marka, som kun ligger en kort kjøretur unna. Det er også hyppige avganger med buss og tog mot Trondheim og Stjørdal på busstopp og togstasjon som ligger kun noen minutters gange unna.

Adkomst
Følg E14 til Vikhammerkrysset og ta av mot Rema 1000. Sving så inn på første gate til høyre og følg veien. Følg skilting til nr. 11B.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig beliggende på Vikhammer i Malvik kommune. Tomt opparbeidet med belegningsstein, terrasse på terreng, veranda, diverse beplantning og biloppstillingsplass.

Enebolig oppført i 1998. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong, fundamentert på ukjent grunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med betongstein. Entredør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer, balkongdør og skyvedør med karmer av tre og 2-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og lukket ildsted på stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.
Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 12.05.2000. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Lufting i WC dør på loft.
- Brann og røykvarsler på loft må monteres.
- Brannslukningsutstyr mangler.
- Kledninger rundt feieluke fjernes, samt plate på gulv monteres.
- Vaskerom er lagt inn som en del av soverommet, slik dette er utført vil det være uheldig med tanke på funksjonskravene.
- Sluttmelding mangler.
- Det påhviler eiendommen renovasjonsavgift, huseier er selv ansvarlig for å rekvirere stativ og sekker.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Malvik kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet, vedfyring og vannbåren varme.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 266 381,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 065 525,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Dag-Aril Starheim og Therese Antonsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2874
Dato: 25.06.1998
Erklæring/avtale
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
LOVLIGHET:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Loftstue loftetasje omgjort til soverom, deler av gang i loftetasje omgjort til toalettrom. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: El-focus elektrikerarbeid. Myran Rørservice rørarbeid, samt montering av baderomsmøbler. Resten er utført av forrige eier.
Beskrivelse av arbeidet: Helrenovert bad i 2018.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Arbeide utover elektrikerfag- og rørfagarbeider.

- November 2021, vanninntrenging i nedkant av takvindu lengst mot nord. Knevegg ble åpnet og konstruksjon tørket grundig med tørke før gjenoppbygging. Vindubeslag i nedkant løsnet i forbindelse med uvær. Dette er nå utbedret med forsterket beslag laget av blikkenslager. Alt av arbeid utført av fagfolk. Dette var en forsikringssak.
Skaden ble utbedret:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Organisert av Gjensidige forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager, tømrer og maler ble engasjert i arbeidet.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Breivik og Lyngen
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet understøtter på veranda i 2013.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen opplysninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Rødset Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
- Ingen opplysninger.

GENERELT
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Dekket på terrasse mot sør er skiftet av eier.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg på 10 kvm på eiendommen som gjelder utvendig bod. Ferdigattest er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og evnt konsekvenser, herunder kostnader knyttet til manglende ferdigattest.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-03-2025 av Nikolai Halse i Halse Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

- Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:
Det bemerkes enkelte knekte stein på takside mot sør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Knekte takstein øker belastningen på undertak og overganger og kan forringe levetiden. Tiltak med utskifting av knekte stein må derfor påregnes.

- Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det bemerkes utover dette stedvis malings slitasje på kledning.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kledning som ligger nær terreng kan redusere lufting bak kledning samtidig som levetiden forkortes. Det anbefales derfor tiltak for å løfte kledning fra terreng. Det må samtidig påregnes noe overflatebehandling i form av malingsarbeider m.m.

- Vinduer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Vedlikeholdsarbeid på påregnes, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Dører.
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Avviket gjelder balkongdør loftetasje.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Balkonger og terrasser.
Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Oppkanten til døren er for liten.
Overnevnte avvik gjelder balkong i loftetasje.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak vedrørende liten oppkant ved dør anbefales.

- Etasjeskille og gulv mot grunn.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for

utbedring.
Avvik er lokalisert ved tilbygg hvor gulv består av bjelkelag som er etablert på søyler.

- Radon.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

- Innvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Bom i fliser er ganske vanlig og årsak kan ikke stadfestes med banketest alene. Selv om det er er påvist bom, sitter flisen ofte godt nok og tiltak vil ikke være nødvendig. Omfang er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

- Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Overflater innredning.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Ved visuell inspeksjon bemerkes det spor av tidligere vannlekkasje i kjøkkenskap. Forholdet knyttes til lekkasje fra utekran og har i følge

eier oppstått før de overtok boligen. Gulv i område ved utslagsvask er preget av svelling og delaminering, det er ukjent om dette har sammenheng med tidligere lekkasje eller vannsøl.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Overflater og konstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Avløpsrør.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Lufting er ført til kneloft med duroventil. Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert fra kaldtloft.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en
mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Tiltak kan bli nødvendig. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men en kontroll av anlegget kan med fordel utføres.

- Andre VSS-installasjoner.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det bemerkes tydelige spor fra tidligere vannlekkasje i veggen i form av
svertesopp og begynende råte i treverk. Det er ikke målt forhøyede
fuktverdier på befaringstidspunkt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eier har ikke kjennskap til når eller hvordan forholdet har oppstått men har selv revet oppfuktet og råteskadet treverk. Det anbefales ytterligere undersøkelser av forholdet. Det er et sluk i gulv som på grunn av innbo ikke lar seg inspisere.

- Varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Vannbåren varme.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for

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

- Utvendige vann og avløpsledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det

legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 10.03.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 25.03.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
Epost: morten.kjelsberg@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































Miele
Miele















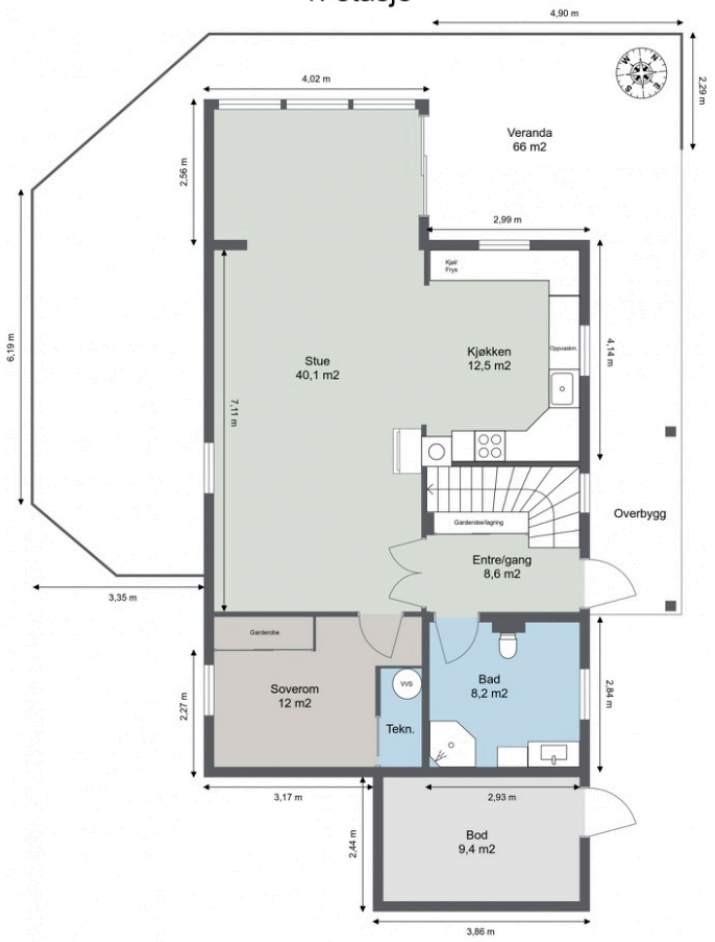








Ålivegen 11 B
1. etasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Ålivegen 11 B
Loftetasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ÅLIVEGEN 11B

Nabolaget Vikhammer sentrum - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikhammer	Linje 70, 79, 86, 116	6 min / 0.5 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	9 min / 0.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 14.8 km
Trondheim Værnes		19 min

SKOLER

Vikhammer skole (1-10 kl.)	339 elever, 21 klasser	11 min / 0.9 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	282 elever, 18 klasser	20 min / 1.7 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	68 elever, 4 klasser	26 min / 1.7 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	290 elever, 22 klasser	8 min / 0.7 km
Malvik videregående skole	400 elever	7 min / 0.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

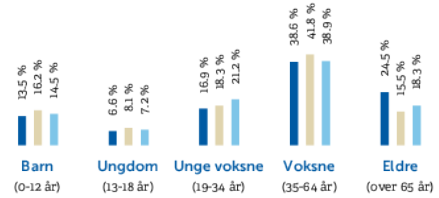
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vikhammer sentrum	670	307
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikhammer barnehage (0-5 år)	102 barn	17 min / 1.5 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år)	44 barn	26 min / 1.7 km
Planetringen barnehage (1-5 år)	64 barn	26 min / 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer		5 min
Coop Extra Vikhammer	Post i butikk	7 min / 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

GATEPARKERING

Lett 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

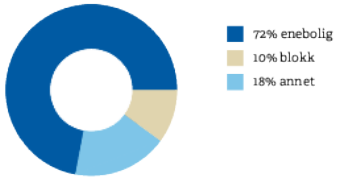
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Malvik videregående skole idrettsh...	Aktivitetshall	8 min / 0.6 km
Viksletta stadion	Fotball, friidrett	10 min / 0.9 km
Sport og Trim		9 min
Fitnesspoint Malvik		14 min

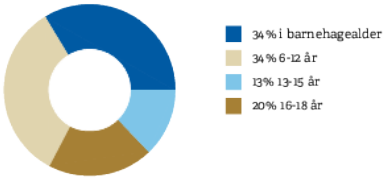
BOLIGMASSE



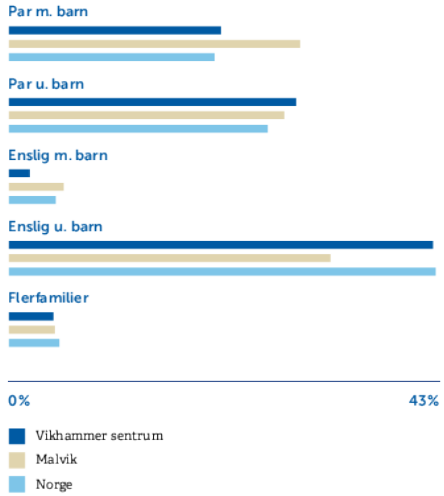
VARER/TJENESTER

Malvik senter	10 min
Apotek 1 Malvik	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

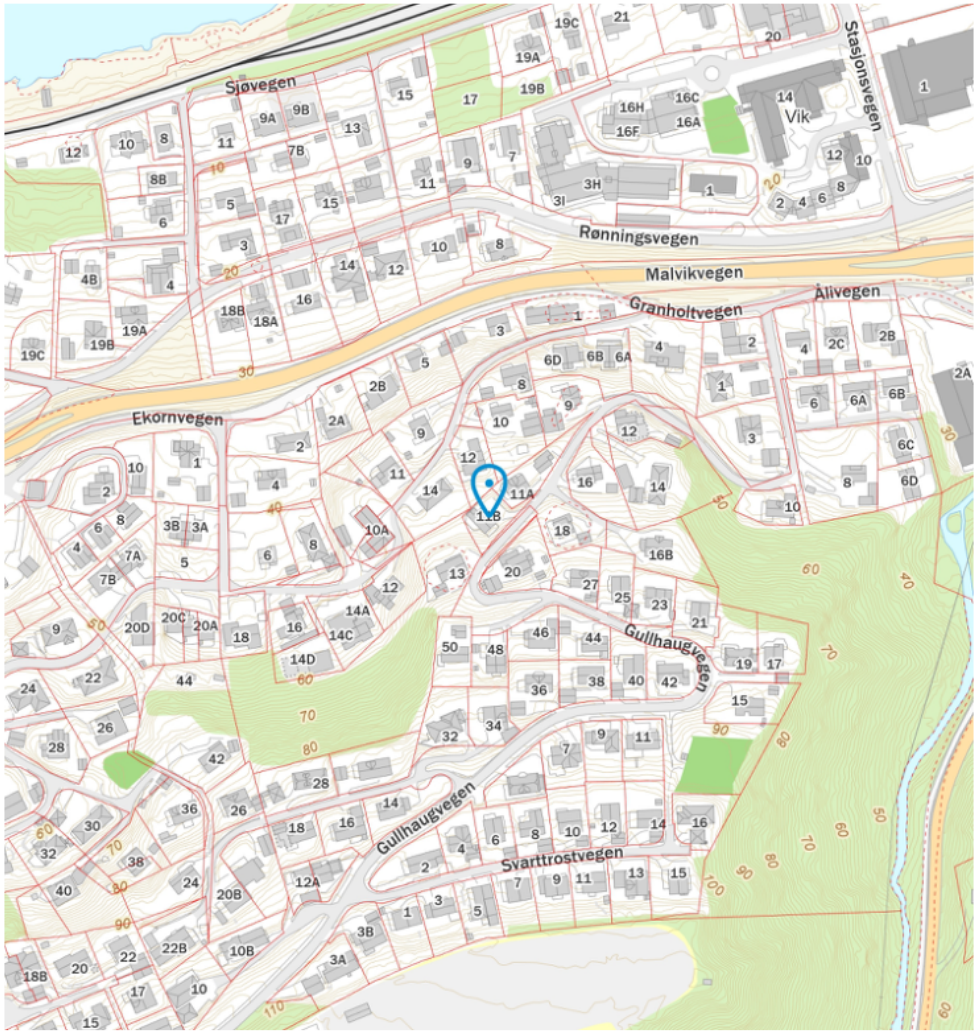


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2025





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

bankID SIGNERT: 10.03.2025 Starheim, Dag-Aril
bankID SIGNERT: 10.03.2025 Antonsen, Therese

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dag-Aril Starheim

Therese Antonsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ålivegen 11B
7560 Vikhammer

5031-4/184/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: El-focus elektrikerarbeid. Myran Rørservice rørarbeid, samt montering av baderomsmøbler. Resten er utført av forrige eier.

Beskrivelse av arbeidet: Helrenovert bad i 2018.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeide utover elektrikerfag- og rørfagarbeider.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, av forrige eier etter produsentens anbefalninger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

November 2021, vanninntrenging i nedkant av takvindu lengst mot nord. Knevegg ble åpnet og konstruksjon tørket grundig med tørke før gjenoppbygging. Vindubeslag i nedkant løsnet i forbindelse med uvær. Dette er nå utbedret med forsterket beslag laget av blikkenslager. Alt av arbeid utført av fagfolk. Dette var en forsikringssak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Organisert av Gjensidige forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager, tømrer og maler ble engasjert i arbeidet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Breivik og Lyngen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet understøtter på veranda i 2013.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Rødset Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil-lader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Dekket på terrasse mot sør er skiftet av eier.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Nytt styringssystem og termostater (romstyring) for vannbåren varmeanlegg ble installert i 2021 av K.Lund (VVS).
Service av vannbåren varmeanlegg er utført av K.Lund i vårt eie.
Deriblant er flere aktuatorer og ekspansjonstank for anlegget byttet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 4, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22258-1025 **Referansenummer:** YM9242

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Halse **Vår ref:**

HalseTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp i plastbelagt metall. Avløps ført ned i rør for overvann eller lignende.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med kneloft langs yttervegg.
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår.
Entredør med karmer av tre og glasselt. Balkong og skyvedør med karmer av tre og 2-lag glass.
Veranda og og tekket balkong i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Boligen har malt tretrapp.
Innvendig dører av malt heltre furu, såkalte lettdører og dørblad med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk. synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malt trepanel.
Gulvstående toalett og vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk med tilluftsventiler i vinduer.

Vannfordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i teknisk rom ved soverom.
Varmtvannstank på ca 298 liter fra 1999, plassert på teknisk rom i soverom.
Vannbåren varme tilknyttet varmtvanntank. Fordelerskap plassert på vegg i teknisk rom ved soverom.
Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i entre.
Boligen har godkjent brannslukningsapparat. Brannvarsler i himling i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2000.
Bygningen har grunnmur av betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Utvendig vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

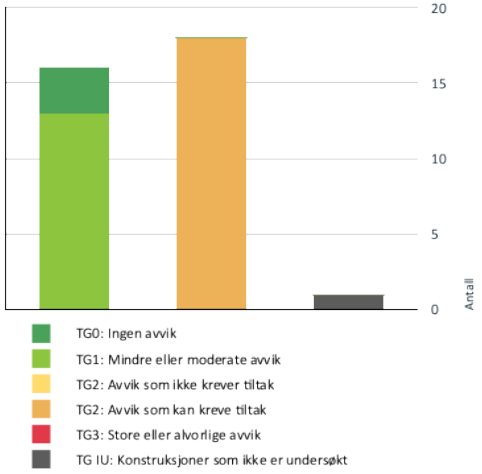
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Loftstue loftetasje omgjort til soverom, deler av gang i loftetasje omgjort til toalettrom. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes enkelte knekte stein på takside mot sør.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det bemerkes utover dette stedvis malings slitasje på kledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder balkongdør loftetasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.

Overnevnte avvik gjelder balkong i loftetasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Lufting er ført til kneloft med duroventil. Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert fra kaldtloft.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes tydelige spor fra tidligere vannlekkasje i veggen i form av svertesopp og begynende råte i treverk. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunkt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Ved visuell inspeksjon bemerkes det spor av tidligere vannlekkasje i kjøkkenskap. Forholdet knyttes til lekkasje fra utekran og har i følge eier oppstått før de overtok boligen. Gulv i område ved utslagsvask er preget av svelling og delaminering, det er ukjent om dette har sammenheng med tidligere lekkasje eller vannsøl.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse datert 11.03.1998.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) var snødekt på befaringsdagen er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes enkelte knekte stein på takside mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knekte takstein øker belastningen på undertak og overganger og kan forringe levetiden. Tiltak med utskifting av knekte stein må derfor påregnes.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i plastbelagt metall. Avløps ført ned i rør for overvann eller lignende.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det bemerkes utover dette stedvis malings slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledning som ligger nær terreng kan redusere lufting bak kledning samtidig som levetiden forkortes. Det anbefales derfor tiltak for å løfte kledning fra terreng. Det må samtidig påregnes noe overflatebehandling i form av malingsarbeider m.m.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med kneloft langs yttervegg.

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikeholdsarbeid på påregnes, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Entredør med karmer av tre og glasselt. Balkong og skyvedør med karmer av tre og 2-lag glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder balkongdør loftetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og rekkverk i trekonstruksjoner, rekkverkshøyde målt til 92 cm. Utgang fra soverom loftetasje til tekket balkong med rekkverk og dekke av tre, rekkverkshøyde målt til 82 cm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Oppkanten til døren er for liten.

Overnevnte avvik gjelder balkong i loftetasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak vedrørende liten oppkant ved dør anbefales.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført måling med egnet instrument. Kryssmåling er utført på tilfeldig sted i og totalt avvik er målt til 5 mm og 20 mm i soverom og stue 1. etasje, og 5 mm i soverom loftetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avvik er lokalisert ved tilbygg hvor gulv består av bjelkelag som er etablert på søyler.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av malt heltre furu, såkalte lettdører og dørblad med glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser er ganske vanlig og årsak kan ikke stadfestes med banketest alene. Selv om det er er påvist bom, sitter flisen ofte godt nok og tiltak vil ikke være nødvendig. Omfang er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk.

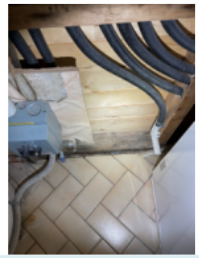
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone er revet. Se punkt under «Andre VVS-installasjoner» formytterligere informasjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

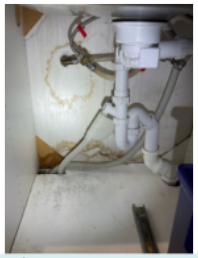
Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Ved visuell inspeksjon bemerkes det spor av tidligere vannlekkasje i kjøkkenskap. Forholdet knyttes til lekkasje fra utekran og har i følge eier oppstått før de overtok boligen. Gulv i område ved utslagsvask er preget av svelling og delaminering, det er ukjent om dette har sammenheng med tidligere lekkasje eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malt trepanel. Gulvstående toalett og vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men en kontroll av anlegget kan med fordel utføres.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting er ført til kneloft med duroventil. Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert fra kaldtloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Tiltak kan bli nødvendig.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men en kontroll av anlegget kan med fordel utføres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk med tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjon av bolig er i henhold til krav på oppføringstidspunkt, men det gjøres oppmerksom på at den ikke tilfredstiller dagens krav til ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannfordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i teknisk rom ved soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes tydelige spor fra tidligere vannlekkasje i veggen i form av svertesopp og begynende råte i treverk. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunkt.

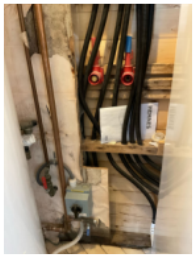
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier har ikke kjennskap til når eller hvordan forholdet har oppstått men har selv revet oppfuktet og råteskadet treverk. Det anbefales ytterligere undersøkelser av forholdet. Det er et sluk i gulv som på grunn av innbo ikke lar seg inspisere.

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 298 liter fra 1999, plassert på teknisk rom i soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet varmtvanntank. Fordelerskap plassert på vegg i teknisk rom ved soverom. Anlegget er i følge selger jevnlig kontrollert av rørlegger og gjennomgår service hvert 2. år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler etablert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for diverse arbeider vedrørende belysning, stikk og termostat, renovering av bad samt etablering av el-bil lader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har godkjent brannslukningsapparat. Brannvarsler i himling i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2000.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er ikke påvist avvik eller andre forhold av nevneverdig grad.

TG 0 Terrengforhold

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

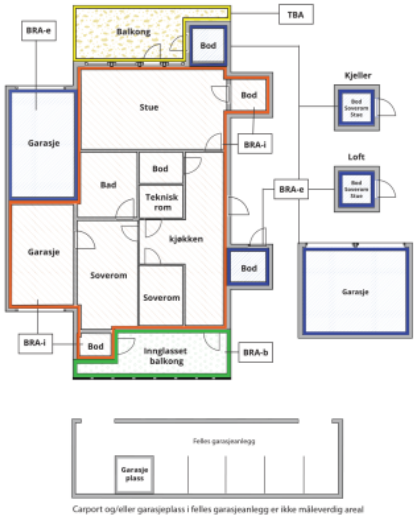
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	84	9		93	68
Loftetasje	40			40	17
SUM	**124**	**9**			**85**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad	Bod	
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Loftstue loftetasje omgjort til soverom, deler av gang i loftetasje omgjort til toalettrom. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	5

Kommentar

Enebolig — Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	4	184		0	553.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ålivegen 11 B

Hjemmelshaver

Starheim Dag-Aril, Antonsen Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Vikhammer i Malvik kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Gårdsplass belagt med belegningsstein, opparbeidet med biloppstillingsplass, plenarealer, beplantning og veranda.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.03.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	05.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2025	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Ålivegen 11 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 184
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

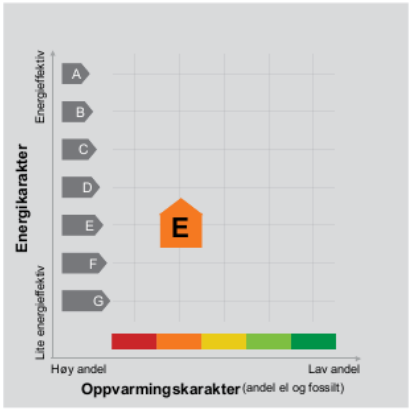
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Älivegen 11B
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21645338
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94519
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

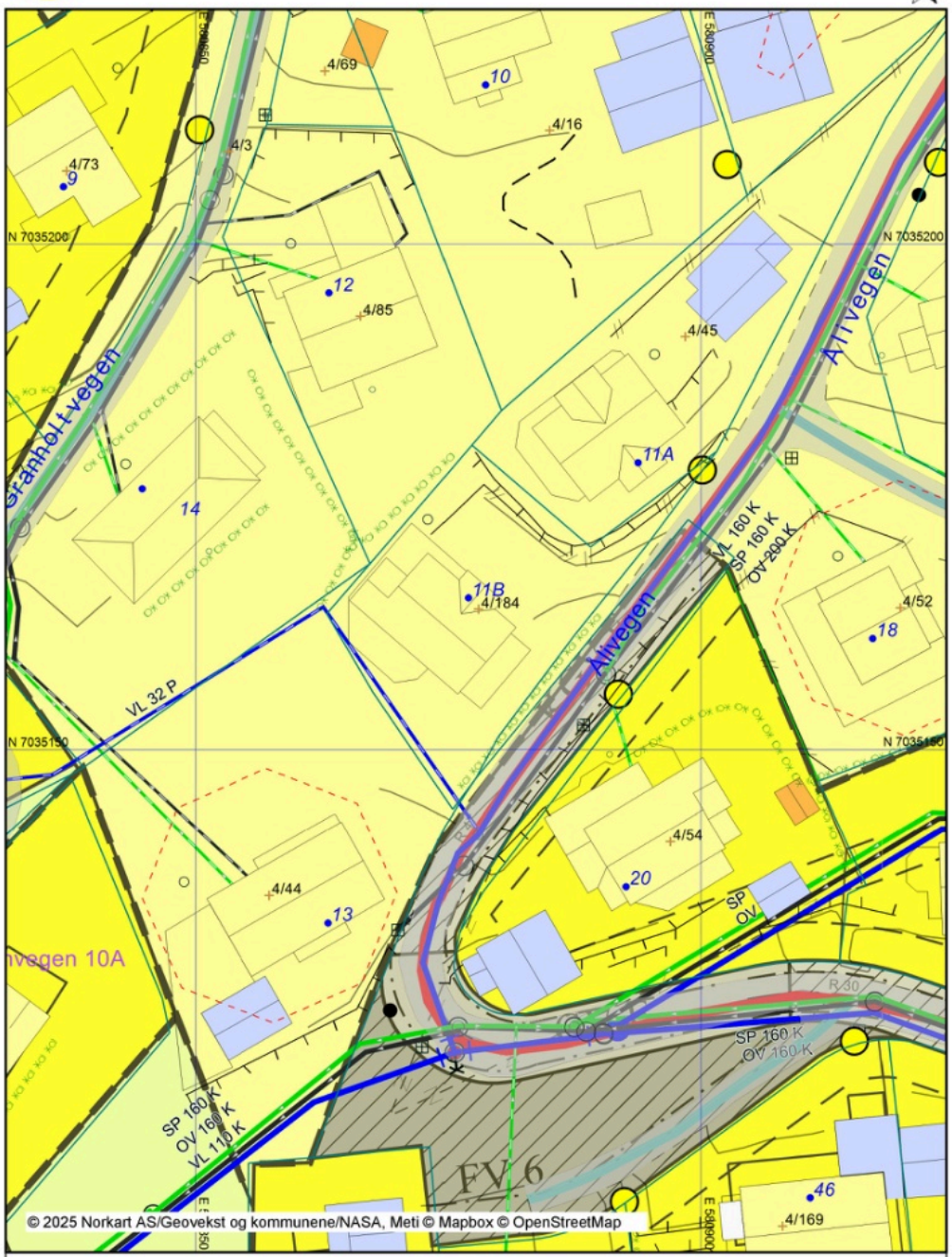
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

4/184

Dato: 05.03.2025 Målestokk: 1:500 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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Veg - nåværende

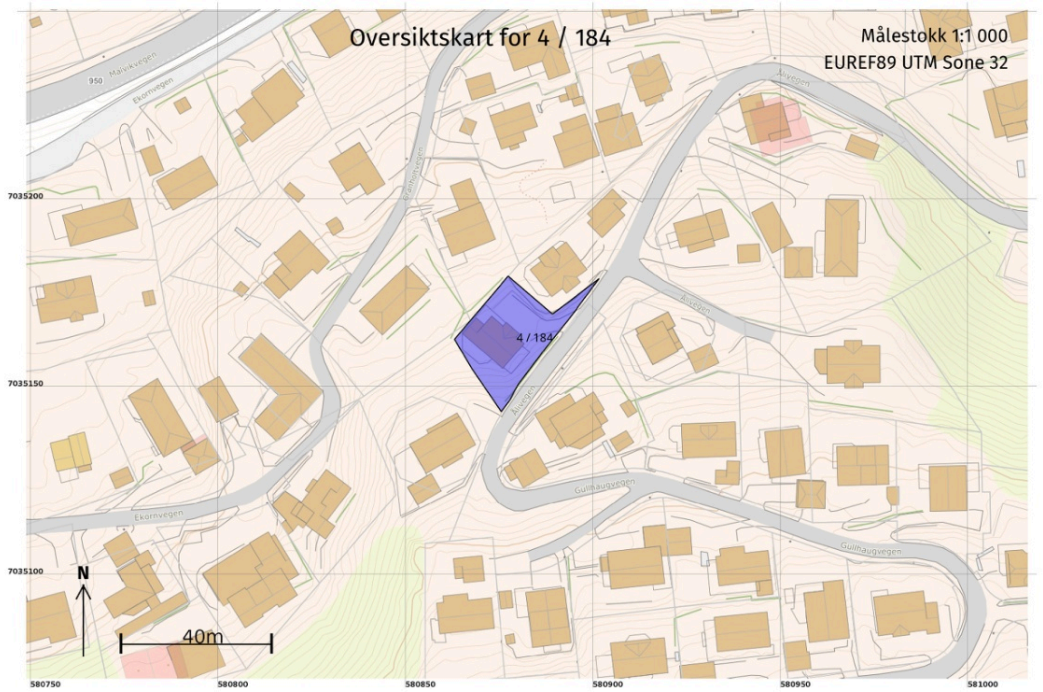
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

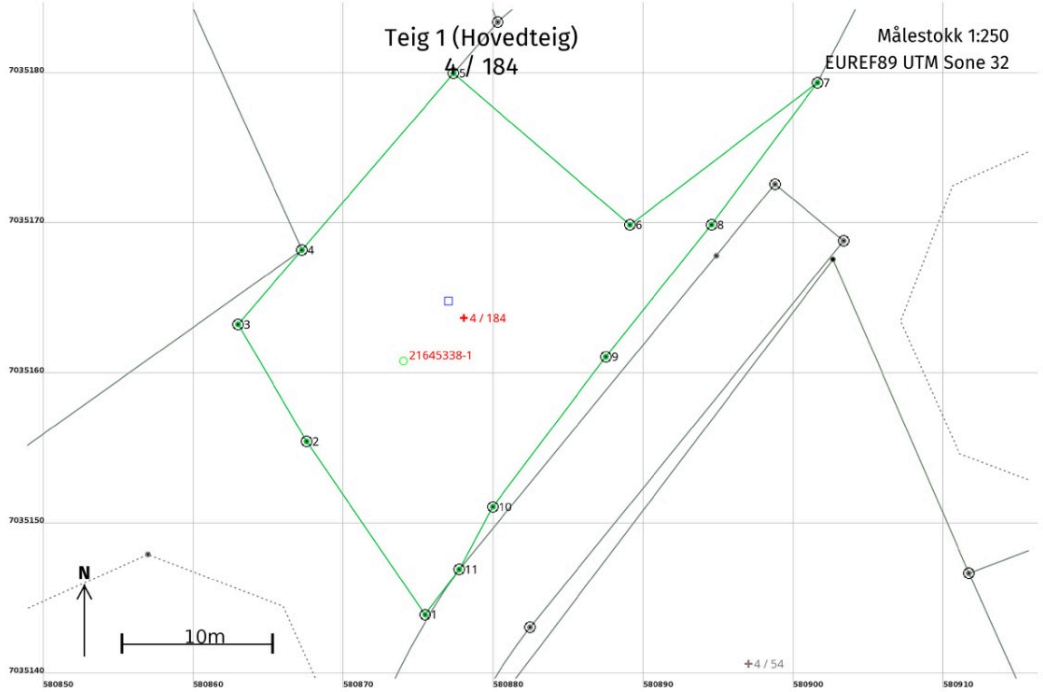
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg


Oversiktskart for 4 / 184
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 184
N
40m
7035200
7035150
7035100
580750
580800
580850
580900
580950
581000


Teig 1 (Hovedteig)
4 / 184
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 184
21645338-1
4 / 54
N
10m
7035180
7035170
7035160
7035150
7035140
580850
580860
580870
580880
580890
580900
580910

MALVIK KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer



vedtatt 29. april 2019 i kommunestyret sak 23/19.

Endring vedtatt 07. november 2022 i kommunestyret sak 64/23.

Sist oppdatert 14.06.2023

Sone	Bolig-type	Bygge-høyde	Utnyttelses-grad (% BYA og min. boenheter pr. daa) *	MUA per boenhet **	Parkerings-krav bil per boenhet og maksimum andel bakkeparkering ***	Avfalls-løsning	Reguleringskrav
A	Flerbruks-enheter/ leiligheter	3-6 etg.	% BYA = 40 % Minimum 5 boenheter pr. daa.	40 m² hvorav min. 50% i felles-løsning	Max 1 pr boenhet med fellesløsning i kjeller. Ikke tillatt med parkering på bakkenivå.	Felles nedgravd	Regulerings-plan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.
B	Småhus-bebyggelse, kjede, flermanns-bolig, tun-struktur	2-4 etg., inkl. sokkel og loft	% BYA = 35 % Minimum 3,5 boenheter pr. daa.	80 m² hvorav min. 25% i felles-løsning ved 4 eller flere boenheter	Max 1,5 pr boenhet. Ved utbygging av opptil 4 boenheter tillates 15 % bakke-parkering på tomta. Ved flere enn 4 boenheter eller for blokkbebyggelse er det ikke tillatt med bakke-parkering.	Felles nedgravd	Regulerings-plan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.
C	Enebolig/ 2-manns-bolig	gjelden de plan 2-3 etg. dersom ikke regulert	% BYA = 35% Minimum 1,5 boenheter pr. daa.	150 m²	Max 1,5 pr boenhet på bakkenivå.	Felles nedgravd og samle-punkt skal vurderes. Private dunker kan tillates	Regulerings-plan ved fortetting med 3 eller flere boenheter.

*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.
** Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.
*** parkeringskrav for sykkel se 2.7 Parkeringsbestemmelser

6) Tiltak uten krav til reguleringsplan:

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

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnytting, (% BYA og min. antall boenheter pr. daa)	MUA per boenhet	Parkeringskrav bil per boenhet og max. andel bakkeparkering *
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 35 % 3 boenheter pr. daa	80 m²	1,5 pr. boenhet 1,5 p-plasser pr. boenhet på bakkenivå

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnytting

2.6 Parkeringsbestemmelser

1)

Formål	Bil *	Sykkel – min.	Per
Forretning	1	2	100 m² BRA
Kontor	1	2	100 m² BRA
Industri/ lager	1	1	100 m² BRA
Forsamlings-/konferanselokaler	5	10	100 m² BRA
Hotell/ overnattingssteder	0,5	0,5	gjesterom
Serveringssteder	3	7	100 m² BRA
Barnehager	6	2,0	avdeling
Skole (grunnskole)	5	5	10. årsverk
Bo- og servicesenter (sykehjem)	2	1	10. seng
Treningsstudio	2	2	100 m² BRA

* For parkeringskrav for bolig, se tabeller i 2.5 og 3.1.

2) Ved bruksendring eller økt antall bruksenheter kreves det bil- og sykkelparkeringsplasser jf. tabellen.

3) Kommunen kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis legges annet sted i rimelig nærhet med tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særlige grunner.

4) Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Dette kravet gjelder også ved etablering av boenheter med heis, byggverk med krav om universell utforming og

uteareal for allmenheten. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal plasseres så nære hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter.

5) Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Plassering av parkeringsplassene skal framgå av utomhusplan.

6) Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknyttning til boenheter.

2.7 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

1) Mobilitetsplan:
Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet skal også dekke søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:
- Antall ansatte
- Besøksintensitet
- Omfang av vareleveranse og eventuelt godstransport. All transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport)
- Fordeling av transporten gjennom døgnet.
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
- Tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling

Konsekvensutredning skal alltid inneholde mobilitetsplan.

2) ABC-planlegging skal legges til grunn ved lokalisering av virksomheter: Næringskategorier (over logistikk, lokalisering, størrelse, transportbehov og bilavhengighet med mer).

Bedrift	Kriteria	Lokaliseres
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet.	- innenfor sentrumsområdene Hommelvik, Sveberg og Vikhammer
B	Moderat arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og moderat bil- og godsavhengighet.	- i tilgrensende sentrumsområder til Hommelvik, Sveberg og Vikhammer
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og høy bil- og godsavhengighet.	- i nærhet og med god tilknytning til E6. Havnerelatert virksomhet knyttes til Muruvik Havn

2.8 Estetikk og utforming

1) I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

2) Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning.

3) Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak, skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

a) Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle trehusbyggeskikken.

2.9 Skilt og reklame

1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at beskrivelse av skilting skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.

3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.

4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.

5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.

6) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

2.10 Kulturminner og kulturmiljø

1) Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved plansaker skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

2) Kommunen kan etter byggesaksforskriften § 19 gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

a) Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner med mer, bør vurderes bevart. Antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.

2.11 Kjøpesenter

1) Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides innenfor sentrumsområdene i kommunen.

2) Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre skal legges til grunn ved etablering av kjøpesenter.

3) Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1300 m2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentrumsområdene.

2.12 Veg

1) Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg, og gang- og sykkelløsninger skal håndbøkene «Vei og gateutforming N100» og «Vegbygging N200» , eller nyere vesjoner, legges til grunn.

2) Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.

3) Ved alle vegprosjekter skal det vurderes:
- behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og snøopplag
- mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal følge saken.

4) Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau.

a) Samleveger
Samlevegene går fra boligfelt og fram til sentra i tettstedene, skoler, hovedveger etc.

2.13 Kollektivknutepunkt og holdeplasser

1) Stoppesteder for buss og bane skal utformes i henhold til krav om universell utforming jf. gjeldende teknisk forskrift.

2) For alle bussholdeplasser skal det avsettes plass for leskur og sykkelparkering. Bussholdeplasser utenfor kollektivaksen kan unntas dette kravet. Ved kollektivknutepunkt skal det avsettes areal for doble leskur og sykkelparkering under tak.

3) Det skal vurderes behov for innfartsparkering ved etablering av nye holdeplasser.

4) Det skal tilrettelegges for sanntidsinformasjon ved holdeplasser langs kollektivaksene.

a) Det bør vurderes etablering av trådløst nettverk, langtidsparkering/-parkering over natten og ladestasjoner for elbiler ved kollektivknutepunkt og innfartsparkering.

2.14 Byggegrense langs jernbane

1) Der hvor det i byggeområder ikke er et klart naturlig hinder mot jernbanesporet, må det sikres med sikringsgjerde etter anbefaling fra Bane NOR.

2.15 Byggegrense langs sjø og vassdrag

1) Med sjø menes saltvann. Med vassdrag forstås i bestemmelsene vann, elvestrekninger, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende kantsone som har naturlig tilsig.

2) Innenfor LNF-området tillates ikke ny bebyggelse nærmere sjøen (saltvann) enn 100 meter.
Der det i reguleringsplan for tettbygde strøk ikke er angitt byggegrense mot sjøen, skal bebyggelse og oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand.

3) Det fastsettes byggeforbudssone på 100 meter langs vassdrag i LNF-områder. Det kan likevel innenfor byggeforbudssonen tillates etablering av ny bebyggelse/tiltak til allmennyttige formål 50 meter fra vassdraget.

   I byggeområder gjelder 30 meter. Byggeforbudssone langs det vernede vassdraget Homla er 100 meter, se punktet Båndleggingssone verna vassdrag (H740). I Hommelvik sentrum gjelder områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum, planID 201205.

   Eventuell etablering av ny bebyggelse/tiltak ved og rundt Foldsjøen må skje over kote 210.55 pga. isgang/høy vannstand.

   Innenfor byggeforbudssonen tillates ikke iverksatt tiltak, herunder bekkelukking. Nødvendige tiltak for å sikre og ivareta vann- og naturmiljøet vil kunne tillates etter vurdering av fagmyndighet.

4) Ved etableringer innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal det gjennomføres en vurdering av flomrisiko og havnivåstigning.

2.16 Høyspentlinjer og byggegrenser

1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider anbefalte verdier jf. veiledning fra Statens Strålevern.

a) Når gater rehabiliteres, eller det gjennomføres fortetting eller utbygging i området, bør luftlinjer (høyspent/lavspent/tele/fiber) legges i jordkabel. Ved graving av kabelgrøft i boligområder skal det koordineres med kommunen med mål om å legge eksisterende luftlinjer i bakken.

2.17 Innhold i utbyggingsavtaler

1) Utbyggingsavtale kan benyttes dersom det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, og kommunens handlings- og økonomiplan. Utbyggingsavtalen kan blant annet omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig/vedtatt teknisk/grønn infrastruktur. Utbyggingsavtalen kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger.
(jf plan- og bygningsloven § 17-2, og kommunens forutsigbarhetsvedtak)

2.18 Vann og avløp

1) Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved behandling og gjennomføring av offentlig ledningsnett.

2.19 Overvann

1) Håndtering av overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Rent overvann skal fortrinsvis benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselment i bomiljøet, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme naturmangfold. Ved reguleringsplan og søknad om bygge- og anleggstiltak, skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.
2) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder som drenerer mot jernbane og vei, må det dokumenteres om de planlagte tiltakene kan medføre økt fare for flom-, erosjons-, og setningsskader mot jernbane og vei. Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak (for eksempel fordrøyning) for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten for jernbane og vei må være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.

2.20 Støy

1) Støybelastningen fra tiltak og/eller virksomheter skal midles over driftstid eller Lden. For grenseverdier vises det til gjeldende lover og retningslinjer.

2) Der boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.

3) Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

4) T-1442/2016 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved nye tiltak.

5) I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

2.21 Radon

1) Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf. TEK.

2) Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Avbøtende tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

2.22 Grunnforhold, flom og geotekniske forhold

1) Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging.

2) All utbygging under marin grense (150 -200 moh) må vurderes i forhold til kvikkleire. Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.

3) Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt i forhold til stormflo og forventet havnivåstigning for området.

4) Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt, jf. TEK og fagmyndighetens til enhver tids gjeldende retningslinjer. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.

2.23 Forurenset grunn

1) I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunn skal Forurensningsforskriften legges til grunn for alle plan- og byggesaker.

2.24 Luftkvalitet

1) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, eller nyere versjoner, skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2.25 Småbåthavn

1) Båthavner med servicebygg/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller. Dette vil redusere forurensningen fra land til sjø vesentlig.
2) Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lak, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
3) Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

2.26 Farlig eller villedende belysning ved Trondheim lufthavn

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

2.27 Fremmede arter

1) Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 11-7) (§ 11-10)

3.1 Boligbebyggelse (B)

1) Tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse.

Følgende tabell gjelder for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse med unntak av fortettingsområdene.Tabellen gjelder ikke i områder hvor reguleringsplanen er nyere enn 20.juni 2011 eller i områder hvor grad av utnytting er regulert høyere enn 30% BYA. Ved fortetting i boligområdene B1-10, B13-17, B19, B21-29 gjelder bestemmelse 2.5. For parkeringsbestemmelser se punkt 2.7.

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnytting, inntil	MUA per boenhet
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 30 % 1,5 boenheter pr. daa	150 m²

* 15 m² legges til grunn per parkeringsplass i grad av utnytting

2) Garasjer i områder avsatt til boligebyggelse:

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter, målt fra gjennomsnittelig ferdig planert terrengnivå. Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.

3) Parkering

Formål	Bil *	Sykkel – min.	Per	Max. bakkeparkering pr. boenhet
Bolig	0,5 – 2	1	<55 m² BRA	2
Bolig	1 – 2	2	55-100 m² BRA	
Bolig	1 – 2	3	>100 m² BRA	

4) **B26 - Sakslund terrasse**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- trafikksikkerhet
- kartlegge dagens bruk av grønstrukturen
- grønnstruktur og adkomst til fremtidig Malviksti
- adkomst til området

Listen er ikke uttømmende.

5) **B27 - Foten**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- adkomst til området
- adkomst til tilgrensende fremtidig boligområde
- tomteinndeling
- hensynet til tilgrensende grønnstruktur og adkomst inn til dette området
- trafikksikkerhet

Listen er ikke uttømmende

6) **B28 – Bjørkli**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.
Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:
- tomteinndeling
Listen er ikke uttømmende.

7) **B29 - Smiskaret**
Det stilles krav til reguleringsplan for området. Minimumskrav til utnyttelse er fem boenheter pr dekar.
Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:
- gangforbindelse langs adkomstveg
- tomteinndeling
Listen er ikke uttømmende.

8) **B35 – Karlslyst gård**

Det stilles krav til reguleringplan for området.
Punkt 2.1 generelle planprak gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:
- Tomteinndeling
- Adkomst
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Tilrettelegging som nærturområde
- Skoleveg
- Teknisk infrastruktur
- Gang- og sykkelløsning.

Listen er ikke uttømmende.

Før utbygging/ i detaljreguleringen skal det gjøres en ny vurdering av naturtypen beiteskog og verdistatusen for beiteskogen. Oppdatert vurdering

av naturtype beiteskog skal legges til grunn i vurderingen av nye tiltak. Nye tiltak skal ikke påvirke beiteskogen negativt.

3.2 Fritidsbebyggelse (F)

1) **F1 - Kolonihage Herjuan**

Området skal benyttes til kolonihage med tilhørende parseller. Det tillates tomter på maksimalt 300m². Maksimalt tillat BYA=50m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- plassering av bebyggelse i forhold til jordbruksareal
- tomteinndeling
- parkering
- byggegrense til vassdrag

Listen er ikke uttømmende.

2) **F2 – Jøssåstjønna**

Det tillates tomter på maksimalt 500m². Maksimalt tillatt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etg. på inntill BYA=30m².

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- Tomteinndeling
- Grønnstruktur og stier
- Parkering til allmenheten
- Byggegrense mot vassdrag
- Naturmangfold

Listen er ikke uttømmende.

3.3 Sentrumsformål (S)

Innenfor sentrumsområdene bør det opparbeides grønne tak(takhager). Dette gjelder ikke områder med krav om saltak

1) **S1 - Vikhammer:**
- Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.
- Videreutviklingen av sentrumsområdet skal avklares gjennom plan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se punktet Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2).
- Innenfor sentrumsformålet skal boligfortetting skje iht. sone A, Fortetting.

2) **S2 - Sveberg:**
- Sentrumsformålet omfatter forretning og tjenesteyting. Innenfor sentrumsområdet åpnes det ikke for boligbebyggelse.

3) S3 - Hommelvik:

De delene av Hommelvik sentrum som ikke er en del av områdeplanen for Hommelvik sentrum, er avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.

Innenfor området Hommelvik sentrum skal det opparbeides offentlig, universelt utformet tursti (Malvikstien). Andre tiltak innenfor området skal ta hensyn til og ikke redusere mulighetene for opparbeidelse av Malviksti.

3.4 Fritids- og turistformål (FT)

1) Utvidelse av campingplasser kan ikke skje uten at det utarbeides reguleringsplan.
2) Spikertelt tillates ikke. Med spikertelt menes tilbygg til campingvogner, innkledning av campingvogner og frittstående konstruksjoner.
3) Platter/terrasser i tilknytning til campingvogn godkjennes inntil en størrelse på 15 m^2 når plassert på terreng.
4) Tilknytning av campingområder til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnent og vannforbruket blir målt over vannmåler. Dette gjelder også tilknytning til privat anlegg som er tilknyttet kommunalt nett.

3.5 Kombinert formål

1) **NF2 – Nærings- og forretningsområdet Storsand-Vulu østre:**
I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring.
Kjøpesenter slik det er definert i "Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre" inngår ikke i formålet.

Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- næringssammensetninger, drøftet i forhold til handels- og lokaliseringsanalysen
- grønnstrukturer, sti og bekkedrag
- adkomstforhold til/fra E6 og ny veiforbindelse til næringsområdet fra Reitankrysset
- gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning
- erstatningsareal for dyrka og dyrkbar mark
- "nødutgang" for vilt
- vann og avløp
- trafikksikkerhet

Listen er ikke uttømmende.
Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

Det må gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- Jordbruk
- Naturmangfold
- Friluftsliv og rekreasjon
- Vannressurser – nedslagsfelt
- Topografi/omfattende terrengbearbeiding
- Sikker vannleveranse
- ROS
- Adkomst
- Belastning på Svebergkrysset
- Økonomi

Listen er ikke uttømmende.

Reguleringsplanen må vise løsninger med avbøtende tiltak med utgangspunkt i konsekvensutredningen.

Reguleringsplanen for ny E6 må være vedtatt før det kan vedtas en reguleringsplan for dette området.

Før utbygging av NF2, skal NF1 være bygd ut. Område med ikke-dyrkbar skog, vist som #1 på kart, skal bygges ut før øvrige deler av NF2 kan bebygges.

Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatingsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark.

3.6 Råstoffutvinning (R)

1) **R2 - Masseuttak Vollan**

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til deponi (se bestemmelse 3.9. nr. 4)

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- plan for etappevis uttak av steinmasser

- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafikksikkerhet
- driftstider
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring av de ulike etappene og hele bruddet
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Uttaket av masser skal gjøres etappe vis, det vil si at første etappe skal ferdigstilles før neste etappe kan påbegynnes. Uttaket skal gjennomføres på en slik måte at det er mulig å avslutte steinbruddet etappevis.

Etter ferdigstillelse av bruddet skal arealet tilbakeføres til LNF-formål.

3.7 Næringsbebyggelse (N)

1) **N2 - Muruvik Havn:**
Før ny virksomhet etableres på Muruvik havn skal ny veg være bygd i henhold til reguleringsplanen.

2) **N4 - IKAP-Nye Sveberg**
Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift i ABC-planleggingsmodellen, det vil si arealkrevende virksomheter jf IKAP.
Tillatt parkeringsdekning settes til maksimalt 1,0 plass per 100 m².
Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se Gjennomføringssone IKAP-Nye Sveberg (H810_4).

3) **Utnyttingsgrad**

Næringsarealer skal ha en minimumsutnyttelse på % BYA=50 %.

3.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (A)

1) **A2 - Deponi for rene masser – Verkland**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- trafikksikkerhet
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til rødlistearter
- driftstider
- behov for gang-sykkelløsning langs Forbordvegen

- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Endelig avgrensning skal avgjøres i reguleringsplanen.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal.

2) **A3 - Deponi for rene masser – Sjøvold**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til tilgrensende hytteområde
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Før reguleringsplan eller tiltaket deponi kan godkjennes/tillates skal Fylkesmannen som landbruksmyndighet forelegges en vurdering som viser at ved å opparbeide området som deponi så vil det gi klare agronomiske fordeler og bedre kvalitet på jordbruksarealene.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

3) **A4 - Deponi for rene masser – Vollan**

Det stilles krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal omhandle dette området og området på Vollan avsatt til råstoffutvinning (se bestemmelse 3.6. nr. 1).

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til vassdragene i området
- påvirkning av beiteområde
- friluftsliv
- hensynet til skiløype

- hensynet til skileikområde og parkeringsplassen
- trafikksikkerhet
- driftstider
- størrelse på deponiet
- Jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

4) **A5 - Deponi for rene masser – Buås**

Det stilles krav om reguleringsplan for området.
Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:
- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- parkeringsplass til allmenn bruk
- plan for etappevis oppfylling
- naturmangfold
- støy og støv
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

4.1 Veg

1) Gang- og sykkelvegen mellom Hommelvik og Sveberg skal bygges slik at det blir separat felt for gående og syklende.

4.2 Parkeringsplasser (P)

1) **P1 - Parkering Vollan**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

2) **P2 - Parkering Jervskogen sør**

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

a) *Innfartsparkering:*
- Det bør etableres ladestasjon for el-biler.
- Deler av parkeringsplassene bør tilrettelegges for langstidsparkering / parkering over natten.

5. Grønnstruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

5.1 Grønnstruktur (G)

1) Områder for grønnstruktur skal ha et naturlig preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for naturmangfold, skal tas vare på.

2) Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablere beplantning.

3) Det skal sikres god sammenhengende kontakt innenfor og mellom grøntområdene, spesielt mellom sjø og markaområder. Det skal utarbeides og utplasseres skilting og informasjon om områdene og turmulighetene.

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

5) Vegetasjonen skal være naturlig og stedegen.

6) Innenfor området avsatt til grønnstruktur på Midtsandtangen (G1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten, grunnforhold og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Tiltak må søkes om og forslag til løsning må utarbeides i samråd med kommunen.

6. Landbruks, natur- og friluftsformål (§ 11-7) (§ 11-11)

6.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (§ 11-7 nr.5. a.)

1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.

2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.

3) Turveger skal tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser. Turveger i tettstedene er en viktig del av kommunens kommunikasjonssystem og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det skal sikres trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene.

4) Nærturområder, turdrag og snarveger og adkomst til disse, skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes i planlegging og opparbeiding.

5) Etablering av rasteplasser og gapahuker og lignende i tilknytning til turdrag og nærturområder, må omsøkes. Tiltakene skal fremme allmennhetens bruk av områdene.

6) Turveger og tilrettelagte tiltak for friluftsliv i LNF-områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til bruk av turvegen.

7) Kulturlandskapspreget i LNF-områdene skal opprettholdes. Det må tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer.

8) Ved omdisponering av dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1

6.2 Fellesbestemmelse spredt bebyggelse (§ 11-7 nr. 5.b.)

1) Kulturlandspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» og i rapporten «Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik» (NTNU Rapport botanisk serie 2007-3), må det vises hensyn.

6.3 Spredt boligbebyggelse (SB) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt boligbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 20 nye boligenheter, evt. med en sekundærleilighet per bolig, i planperioden.

2) For boligbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere boliger.

3) Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1 000 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er % BYA= 30%. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området, for øvrig utnyttelse iht. plan- og bygningsloven.

4) Boliger skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

5) All boligbygging innenfor området må skje med godkjent enkeltrenseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.

6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) Boliger bør tilknyttes offentlig vann.

6.4 Spredt fritidsbebyggelse (SF) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse som på arealplankartet, kan det tillates inntil 15 nye fritidshus i planperioden.

2) For fritidsbebyggelse kreves det detaljregulering hvis den ny etablering medfører klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere fritidsboliger.

3) Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafthøyde 3,0 meter, ha saltak og takvinkel på minimum 22 grader og maks. 33 grader. Det skal brukes naturvennlige materialer. Fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.

4) Såfremt forholdet til friluftsinteresser og estetiske retningslinjer er ivaretatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt BYA=80m². I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil BYA=30m².

5) Ved fremføring av vann til fritidsboligen må godkjent avløpsløsning foreligge.

6) Tomten skal være sikret adkomst og parkering. Adkomst skal skje via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

7) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

6.5 Spredt næringsbebyggelse (SN) (§ 11-7 nr.5. b.)

1) Innenfor areal avsatt til spredt næringsbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 6 spredtbygde bygg for næringsvirksomhet i planperioden.

2) For næringsbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes tre eller flere næringsbygg.

3) Etablering av ny næringsbebyggelse tillates med inntil BRA=200m².

4) Næringsvirksomheten skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.

5) Alle næringsbygg innenfor området må ha godkjent enkeltrenseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.

6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100

meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) Næringsbebyggelsen bør tilknyttes offentlig vann.

7. Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7) (§ 11-11)

7.1 Tematiske bestemmelser og retningslinjer (§ 11-11)

1) Tiltak (f.eks. brygger, gjerder, mudring, utfylling etc.) i sjøen, strandsonen og i/langs vassdrag som ikke er avklart gjennom plan, tillates ikke.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1) Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone skal hensynet til friluftslivet og naturmangfoldet vektlegges høyt.

   Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan friluftslivet og naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.

7.3 Friluftsformål (FRI)

1) Friområder i sjø skal ses i sammenheng med det tilgrensende grønt-/LNF-formålet på land.
2) Innenfor friluftsområder skal hensyet til naturmiljøet ivaretas.
3) Innenfor området avsatt til friluftsformål på Midtsandtangen (FRI1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av bryggen/moloen skal det gjøres en ny kartlegging av naturverdiene i området, med spesielt fokus på ålegraseng. Etablering av tiltaket skal ikke gå på bekostning av viktige naturverdier i området. Vurdering av rassikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken.

7.4 Naturområde (NO)

1) Innenfor områder avsatt til naturområde skal hensynet til naturmangfoldet vektlegges høyt.

   Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.
2) Av hensynet til hekking for sjøfugel er det forbud mot all ferdsel i perioden 15.april – 15. juli, innenfor området NO1 i plankartet.

7.5 Fiskeområder (FI)

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdets kvaliteter som fiskeriområde. Tillatelse til andre tiltak innenfor formålet må avklares med Fiskeridirektoratet.

8. Hensynssoner (§ 11-8)

Sikringssoner jf. § 11-8 a) :

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

1) I tilknytning til vann- og reservevannkildene Stavsjøen, Jonsvatnet, Damtjønna og Vennatjønna er det et generelt byggeforbud. Byggeforbudssonen omfatter også nedslagsfeltet for de aktuelle vannkildene.
2) Drikkevannskildene med nedslagsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
3) Bjørnmyra høydebasseng skal ivaretas som drikkevannskilde. Drikkevannskildens nedslagsfelt skal holdes fritt for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
4) For drikkevannet Jonsvatnet med nedslagsfelt gjelder bestemmelser og retningslinjer fra Trondheim kommune.
5) Stavsjøen kan fungere som midlertidig reservevannkilde inntil det foreligger annen permanent reservevannkilde. Hensynssone (sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110) rundt Stavsjøen, og Stavsjøen som reservevannkilde oppheves når det foreligger en alternativ reservevannkilde.

8.2 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Trondheim lufthavn (Temakart H190_1 og temakart 2 H190_2)

Innenfor hensynssone H190_1 (se restriksjonskart Trondheim Lufthavn) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Trondheim lufthavn, Avinors tegning ENVA-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg, konstruksjoner, oppankring av båter/rigger eller vegetasjon) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENVA-P-08 for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Trondheim lufthavn Værnes varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

Alle søknader om etablering av nye bygninger, påbygg, anlegg, konstruksjoner, kraner samt oppankring av båter/rigger innenfor hensynssonene H190_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Trondheim lufthavn, vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENVA-P-09, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

8.3 Trasé for fremtidig vann- og avløpsledninger (H190_3)

1) Innenfor dette området tillates det etablert vann og avløpsledninger. Tiltak innenfor dette området skal ikke komme i konflikt med framtidige vann og avløpsledninger.

   Det tillates ikke ankring innenfor området.

8.4 Dumpeområde i sjø (H190_4)

1) Det foreligger et generelt forbud mot dumping i sjø, med mindre det etter søknad blir gitt tillatelse av Fylkesmannen.

8.5 Sikringssone rundt tunnel (H190_5)

1) Inngrep i sikringssonen som strekker seg 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg, - gulv og tak, eller overflatearbeid som kan medføre skader på sikringssonen, krever tillatelse fra Bane NOR.
2) Jernbaneanlegg under bakken der avstanden opp til terreng er mindre enn 17 meter. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven og tiltak som medfører sprenging, peleramming eller boring i grunnen, krever tillatelse fra Bane NOR.

8.6 Sone for militær virksomhet (H190_6)

1) Tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-5 skal ha samtykke fra Forsvaret. All aktivitet innenfor hensynssonen skal skje på en måte som tar hensyn til risiko for fare og ulykke som potensielt ligger i den militære virksomheten i området, og som ikke er egnet til å forringe Forsvarets interesser og nasjonale sikkerhetsinteresser.

8.7 Sone etter Sikkerhetslovens § 7.5, Adgang til steder og områder

1) Tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-5 skal ha samtykke fra Forsvaret. All aktivitet innenfor hensynssonen skal skje etter samtykke med Forsvaret.

Faresoner jf. § 11-8 a):

8.8 Kvikkleire (H310_1)

Områdene fra NVEs faresonekart, kvikkleirekart, er lagt til grunn.

1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig

myndighet.
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

8.9 Steinsprang (H310_2)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geologiske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til ansvarlig myndighet.
   Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

8.10 Skytebane (H360)

1) I områder avsatt med faresone skytebane, Venna, Ivermoen, Hønstad, skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

8.11 Høyspent (H370)

1) H370_1:
   Byggegrense mot nord 19 m, byggegrense mot sør 16 m.
2) H370_2:
   Byggegrense på 38 m i hver retning.

Sone med særlig angitt hensyn jf. § 11-8 c):

8.12 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)

Område H510_1: Leistad-Hønstad
Område H510_2: Malvik sentrum, inkludert Naustan – Smiskaret.
Område H510_3: Karlslyst-Hommelvikhøgda

1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.
2) Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.
3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.

8.13 Hensyn friluftsliv (H530 og H530_1)

1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes friluftslivsinteresser.
2) Det er viktig å unngå å dele opp hensynssonene i flere mindre deler.
3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.
4) Utøvelsen av friluftsliv i hensynssonen skal ikke være til hinder for jord- og skogbruksdrift.
5) Innenfor området avsatt til hensynssone friluftsliv H530_1 tillates det etablert område for skileik. Skileikområdet skal utformes på en slik måte at

det ikke går ut over jordbruksproduksjonen, og at arealet kan benyttes til landbruksformål utenom vintersesongen.

8.14 Hensyn grønnstruktur - nærturområder og turdrag (H540)

Område H540_1: Aunvåttan/Solemsvåttan
Område H540_2: Leistadåsen
Område H540_3: Stavsjøen/Vassåsen
Område H540_4: Områdene rundt Jernbanedamman
Område H540_5: Høibydalen
Område H540_6: Hommelvikheian
Område H540_7: "Gamle Kongeveg" (mot Gjevingåsen)
Område H540_8: Svartnesset/Sveiåsen
Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien

1) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.
2) Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien
   Intensjon: Malvik kommune har på sikt ambisjon om å utvikle hele eller deler av dagens jernbanetrasé langs sjøen til framtidig friluftsformål, og på denne måten legge til rette for en sammenhengende tursti mellom Trondheim og Stjørdal. Malvik kommune vil, i samråd med BaneNOR og øvrige naturlige parter, igangsette en prosess med tanke på etterbruk av dagens jernbanetrasé, men dette vil først skje når det er avklart at dagens trasé langs sjøen ikke lenger skal opprettholdes til jernbaneformål.

3) Hensynssone grønnstruktur – nærturområder og turdrag H540_3 Stavsjøen/Vassåsen gjelder ikke før Stavsjøen er tatt ut som reservannkilde og sikringssone nedslagsfelt (H110) rundt Stavsjøen er opphevet.

Båndleggingssone jf § 11-8 d):

8.15 Båndleggingssone Hevillen naturreservat (H720)

1) For forvaltningen av naturreservatet Hevillen vises det til gjeldende forskrift, vedtatt 17.12.2010.

8.16 Båndleggingssone kulturminner (H730)

Område: gravhaugene på Vikhammer Nedre, Bjørkholt og Vikhammerløkka.

1) Båndlagte områder omfatter områder som er vernet/fredet med hjemmel i Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). Vernede områder med sikringssone på 5 m er vist på arealplankartet.

2) Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune.

3) Malvik middelalderkirkested (H730_1) er et automatisk fredet kulturminne . Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i områder som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene har fått uttale seg. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt innenfor hensynssone H730 uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8.17 Båndleggingssone verna vassdrag (H740)

1) Homlavassdraget er vernet i Verneplan for vassdrag. St.prp.nr.75 (2003-04) - Supplering av Verneplan for vassdrag (2005) (123/2 Homla.). Verdiene bak vernet av Homla skal ivaretas.

2) Aktiviteten innenfor område som berøres av vern av Vikelva (Jonsvannet Ranheim) jf. Vannressursloven, reguleres etter stortingsvedtak og vedtatte rikspolitiske retningslinjer.

8.18 Båndleggingssone Sagelva og Vikhammerelva (H740_1 og H740_2)

Før tiltak innenfor 50 meter fra Sagelva og Vikhammerelva, skal det dokumenteres at følgende sikres:

- Ivaretar naturlig vegetasjonsbelte
- Ivaretar biologisk mangfold
- Ingen økt eller påvirket avrenning mot vassdrag

Gjennomføringssone jf § 11-8 e):

8.19 Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2)

1) Det skal utarbeides en områderegulering for å avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven §11-9 nr.1.

2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

3) Det er knapphet på ledige arealer på Vikhammer. Prinsippet om fortetting og en konsentrert utbygging skal legges til grunn.

a) Sentrumsinnhold:
- tjenesteyting (offentlig) som skole, barnehage, idrett, grønt
- møtearenaer og offentlige (by-)rom
- konsentrert kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring; kontorarbeidsplasser
- konsentrert boligutbygging (eks. leilighetskonsepter, boliger på toppen av næringsbygg/forretning)
- kollektivknutepunkt for buss og tog med parkering
- dagligvarehandel og øvrig grunnleggende service- og handelstilbud (frisør, etc)

b) *Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere, alternativer skal vurderes inkludert miljøtunnel.*

c) *Hovedprinsipp lokalisering:*
- nord for fylkesvegen 950: (offentlig), skole, idrett og grønt, noe boligfortetting/"avtrapping" mot eksisterende boligområder
- sør for fylkesvegen 950: næring/kontorlokaler, boliger/leilighetskonsepter, offentlig

d) *Høyder:*
- 4-7 etg sør for fv950
- 2-6 etg nord for fv950
- Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen. Offentlige bygg som skole og barnehage og idrettsanlegg/-baner er bygg og anlegg som det hensiktsmessig å holde lav høyde på (sammenlignet med konsentrert næring og bolig), slik at disse funksjonene på sikt bør flyttes nord for fv950.
- på sørsiden av fv950 og opp mot den bratte Vikhammeråsen kan man bygge mer konsentrert og i høyden ut fra terrenget.
- krysset ved Rema/Prix (dagens handelssentrum) åpne for høyere utnyttelse også nord for fv950, men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger.

Oversikten er ikke uttømmende.

8.20 Gjennomføringssone IKAP - Nye Sveberg (H810_4)

1) Det skal utarbeides en samlet områdeplan (jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1), med utgangspunkt i H810_4, for hele næringsområdet Nye Sveberg med utdypende konsekvensutredning før det kan vurderes størrelse og utstrekning av næringsformål.

   Planavgrensningen samt størrelsen på mulig næringsareal skal avklares gjennom områdeplanen.

   Områdeplanen skal blant annet vise:
   - Næringssammensetninger
   - Adkomst
   - Det må også gjøres en landskapsmessig vurdering av tekniske inngrep som vil ligge utenom feltet avsatt til næring.
   -Utredninger av infrastruktur, og skal omfatte aktuelle arealer i forhold til dette.
   - Planlegging i forhold til vannavrenning, også spesielt med tanke på reservedrikkevannskilden Stavsjøen.
   - Hvordan salamandere i området med trekkruter skal hensyntas, og avbøtende tiltak i forhold til dette.
   - Utbyggingens virkning på og eventuelle endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirking på storsalamanderen
   -Grøntdrag og grønne korridorer i og gjennom næringsområdet.
   - Feltundersøkelse som avdekker eventuelle berørte arter som KU datert 28.01.11 ikke omhandler.
   Listen er ikke uttømmende.

2) Området for næringsbebyggelse skal ikke omfatte forretning/handel og tjenesteyting.
   Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift.

Tillatt parkeringsdekning i området settes til maksimalt 1 plass per 100 m² bebygd areal.

3) Områdeplanarbeidet skal ta utgangspunkt i konsekvensutredning Nye Sveberg datert 28.01.11.

4) Influensområdet i forhold til Nye Sveberg også utenfor H810_4 skal vurderes i den videre konsekvensutredningen.

5) Svebergkrysset må utbedres før ny virksomhet kan etableres i næringsområdet. I forbindelse med områdeplanen må løsning i forhold til fullverdig kryss her utredes. Rapporten «Trafikkvurdering lokalvegnett Malvik» skal legges til grunn (utgitt av COWI 19.04.2018).

6) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

   Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

   Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

8.21 Gjennomføringssone – Ny vegløsning til Stormyra/Stjørdal (H810_6)

1) Før det kan vurderes areal til vegformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Forskrift om konsekvensutredninger gir føringer for sentrale tema. Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

   Noen sentrale temaer som må vurderes er:
   - naturmangfold
   - friluftsliv og rekreasjon
   - grunnvannsforhold
   - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
   - ROS
   - økonomi

   Listen er ikke uttømmende.

a) *Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak*

2) Vegløsningen skal være tunnel gjennom Malvik kommune.

3) Ny vegløsning skal utredes og ikke komme i konflikt med sårbare/sensitive arter.

8.22 Gjennomføringssone – Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk (H810_7)

1) Før det kan vurderes areal til næringsformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

   Noen sentrale temaer som må vurderes er:
   - jordbruk og skogbruk
   - naturmangfold
   - friluftsliv og rekreasjon
   - vannressurser - nedslagsfelt
   - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
   - sikker vannleveranse
   - ROS
   - adkomst
   - økonomi
   - avgrensning av området
   - trafikkpåvirking på Svebergkrysset

   Listen er ikke uttømmende.
   Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

2) Dersom konsekvenutredningen konkluderer med at området er egnet til næringsformål, stilles det krav om felles planlegging for hele området.

3) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tilatelse til tiltak innenfor området.

   Ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg krysset skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Jf. Trafikkvurdering lokalvegnett i Malvik, datert mai 2018 (vedlegg 3).

   Faglige utredninger og dokumentasjon på andre tilsvarende eller bedre løsninger enn nytt Reitankryss og ny lokalveg, kan tilfredsstille rekkefølgekravene om etablering av ny lokalveg og nytt fullverdig kryss på reitan. Disse tiltakene må etableres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. Utredningene må vise trafikkavviklingen i området Reitankrysset og Svergkrysset (hele næringsområdet), og påvirkningen på Svebergkrysset ved andre løsninger.

Detaljeringssone § 11-8 f):

8.23 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201205)

1) Områdeplan for Hommelvik sentrum, planID 201205, gjelder for området, se punktet Gjennomføringssone Hommelvik (H810_3).

8.24 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201307)

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

MALVIK KOMMUNE
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
BOLIGFELT ÅLIVEGEN

Omfattende del av eiendommen gnr. 4, bnr. 1 og enkelte tilliggende eiendommer.

Dato for siste revisjon av planen: 05.02.1985

Dato for kommunestyrets vedtak: 06.05.1985

I INNLEDNING

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2. Området reguleres til følgende formål:

   - Byggeområder
   - Landbruksområde
   - Trafikkområder
   - Spesialområder
   - Fellesareal for flere eiendommer

II AREALBRUK

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger
1.1.a I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.a Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.a I trafikkområdene skal det anlegges:

   - Kjøreveger uten fortau inklusive skulder og snøopplag

- Kjøreveger med fortau inklusive skulder og snøopplag
- Kjørbare gangveger inklusive skulder og snøopplag
- Gangveg inklusive skulder og snøopplag

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Trafokiosk.

6.1.a I området skal trafokiosk oppføres med tilhørende anlegg.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

§ 26 nr. 1.a 1. Vegers stigningsforhold
2. Avkjørselsforhold
3. Inndeling gangveger og kjøreveger m.v.

a.1.a. Stigningsforholdene (høydekoter) og skjæringer og fyllinger er vist for nye veger i området. Mindre justeringer av de viste og eksisterende veghøyder tillates gjort ved utforming av detaljplanene.

a.1.b. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandles på annen tiltalende måte.

a.2.a. De tillate avkjørsler fra veg B er særskilt avmerket på planen.

a.2.b. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

a.3.a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg med og uten fortau, gang- og sykkelveg (kjørbar gang- og sykkelveg).

a.3.b. Kjørbar gangveg KGV D kan nyttes som adkomstveg til tomtene 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.

a.3.c. På gangveg GV E kan kjøring med syke-, brann, og renovasjonsbil tillates.

a.3.d. Kjørbar gangveg KGV F kan nyttes som adkomst til eiendommene Ålivegen 11, 13 og 20.

§ 26 nr. 1.b 1. Bebyggelsens karakter.
2. Utforming, farvevalg.

b.1.a. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

b.1.b. Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

b.2.a. Den planlagte bebyggelsen skal harmoniseres m.h.t. takform, materialbruk og farge.

b.2.b. Høye grunnmurer som følge av terrengforhold skal tilfylles eller kles slik at maksimum en normal etasjehøyde blir synlig.

§ 26 nr. 1.c 1. Bebyggelsens høyde
2. Bebyggelsens plassering.

c.1.a. Bygninger kan oppføres i 1 etasje med underetasje.

c.1.b. Der terrenget eller bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan 1 eller 2 underetasjer innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c.1.c. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c.1.d. møneretningen bør følge terrengkotene. Møneretning på tvers av terrengkotene kan tillates der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Ved slik søknad skal det vedlegges tegninger som viser bygningens tilpasning til adkomstveg, terreng og omkringliggende bygninger.

c.2.a. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c.2.b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres frittliggende.

Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate garasje oppført som tilbygg til bolighuset.

c.2.c. Frittliggende garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje me grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

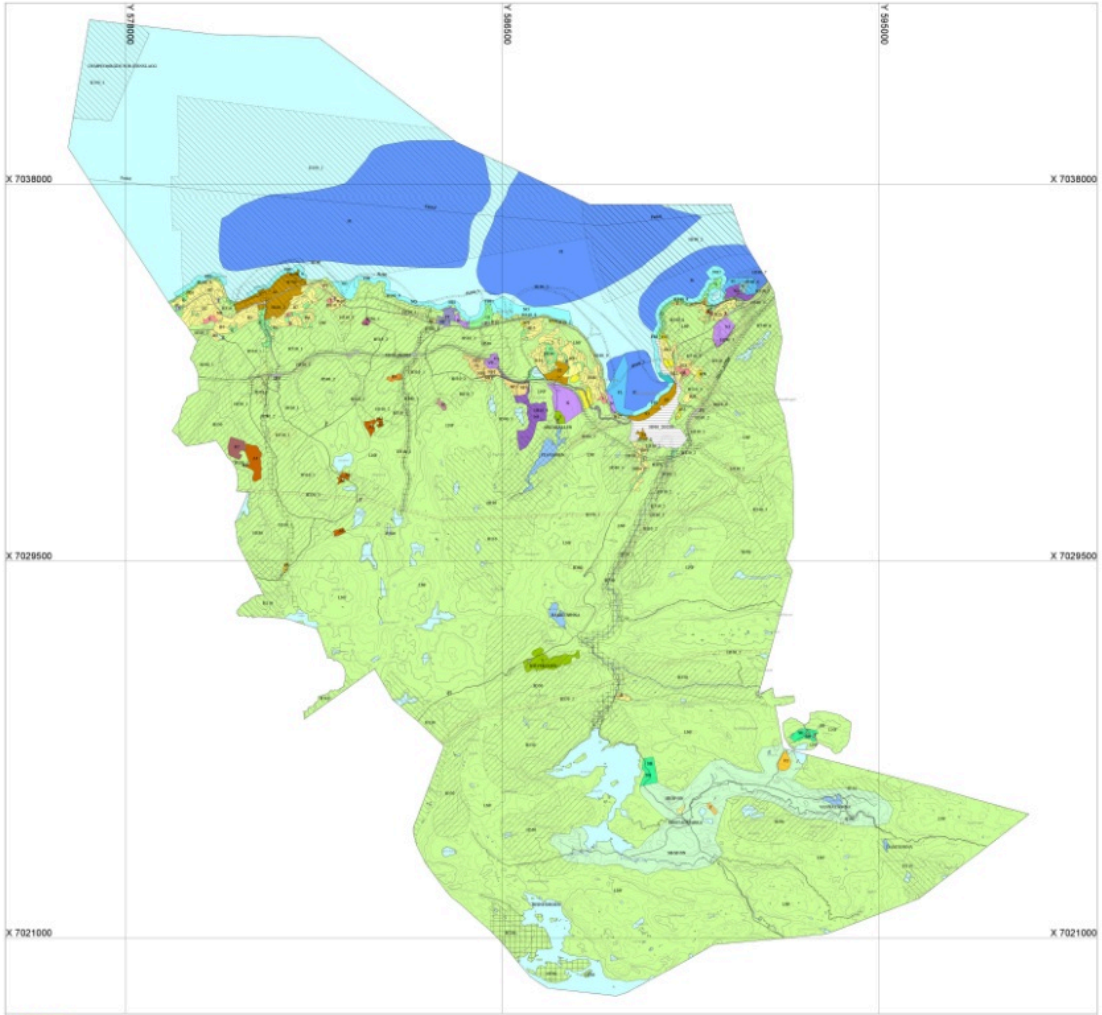
c.2.d. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

c.2.e. bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen. Garasjen kan dog ikke plasseres nærmere kjørebanekant enn 2 m, og det skal være sikret oppstillingsplas for bil foran garasjeporten. Garasjen må ikke plasseres i frisiktsonene.

§ 26 nr. 1.d 1. Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

d.1.a. Utnyttelsesgraden for de nye tomtene skal ikke overstige 0,20.
Utnyttelsesgraden er satt til: Forholdet mellom bebygd areal inkl. garasje og det tomteareal som er regulert til boligformål.

§ 26 nr. 1.f 1. Felles avkjørsler, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.



Kommuneplanens arealdel
Malvik kommune 2018 - 2030
Del 3 - Arealplankartet

Kartmålestokk 1: 85000

N

Arealplan - ID: 201701 **Arkstørrelse: A3**

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

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

SAKSBEHANDLING IHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.01.2017	AGR
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	13/18	09.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	20/18	28.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	36/18	18.06.2018	AGR
Offentlig ettersyn fra 06.07.2018 til 16.09.2018			AGR
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	9/19	03.04.2019	POB
Vedtak i kommunestyret	23/19	29.04.2019	POB
Behandling av mindre endring i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	79/22	17.11.2022	TD
Vedtak i kommunestyret	82/22	12.12.2022	TD
Forslagsstiller: Malvik kommune		Saksnummer: 2017/590	

TEGNFORKLARING

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

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

Nåværende	Fremtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 3)

Nåværende	Fremtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Park

LANDBRUKS-,NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, NR 5)

Nåværende	Fremtidig	
		Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
		LNFR-areal_Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
		LNFR-areal_Spredt boligbebyggelse

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

Nåværende	Fremtidig	
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farleder
		Småbåthavn
		Fiske
		Drikkevann
		Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

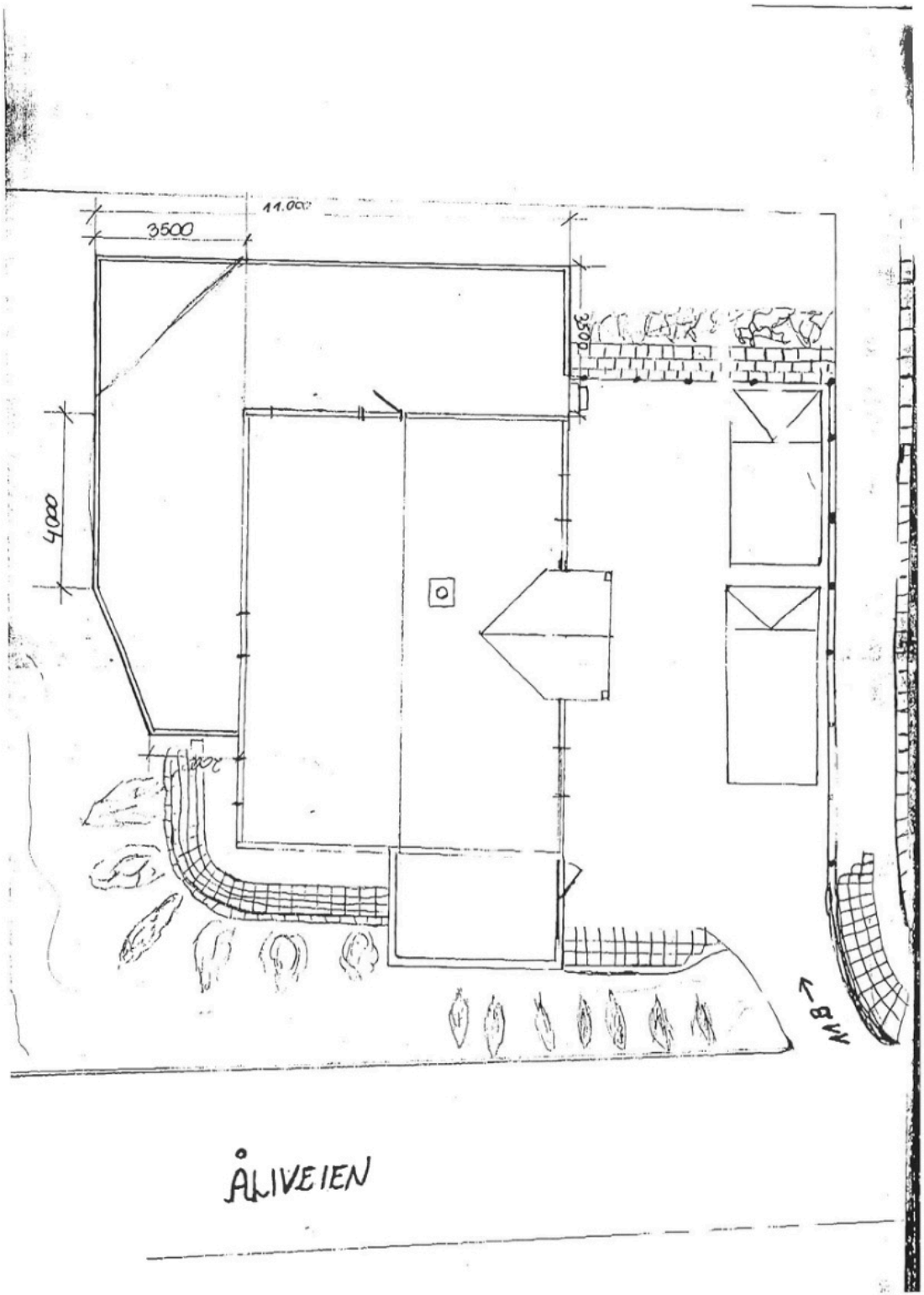
- H310	Faresone - Ras- og skredfare
- H360	Faresone - Skytebane
- H370	Faresone - Høyspenningsanlegg (mk høyspentkabler)
- H110	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- H190	Sikringssone - Andre sikringssoner
- H810	Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- H510	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- H530	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- H540	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- H720	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- H730	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- H710	Båndlegging etter andre lover - nåværende
- H910	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

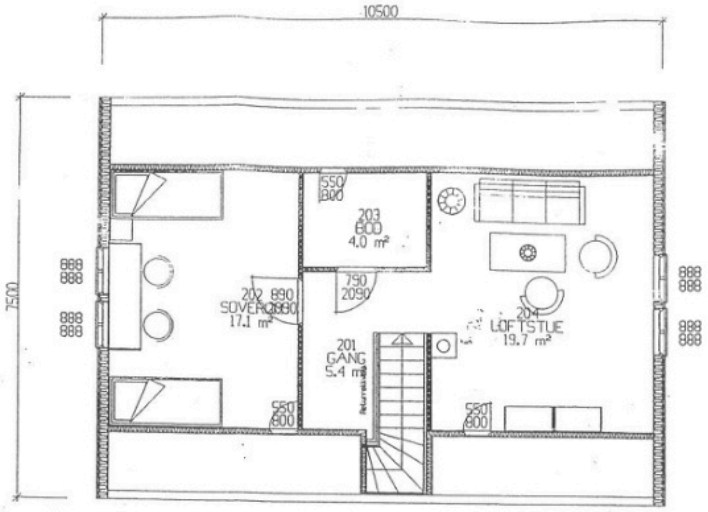
LINJESYMBOL

Nåværende	Fremtidig	
		Adkomstveg
		Turveg/turdrag
		Jernbane
		Jernbane tunnel
		Farled
		Hovedveg tunnel
		Samleveg
		Samleveg tunnel
		Sikringssonegrense
		Angitthensyngrense
		Gjennomføringsgrense
		Byggegrense
		Faresone grense
		Detaljeringgrense
		Båndleggingsgrense
		Planens begrensning
		Grense for arealformål

KODER FOR AREALBRUK I PLANEN:

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





LOFTPLAN

BBEREGNET AREAL97.8 m2
BRUKSAREAL: 114.0 m2
BEBYGGET AREAL: 84.0 m2

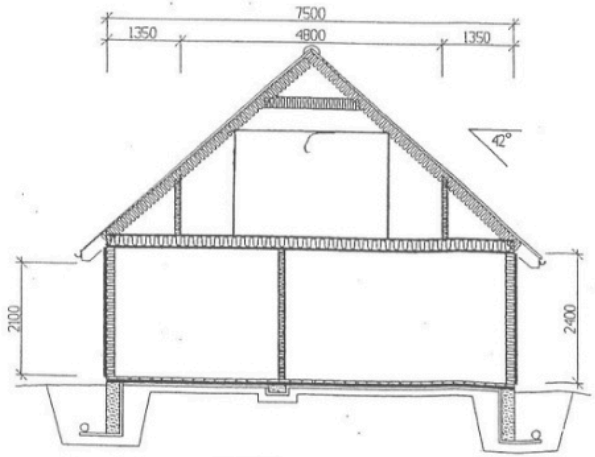
B	HALV MUR GAVL	24.04.98	AGS
A	+1.2 M PA LENGDEN	29.10.97	TH

BYGGHERRE: SVEIN ERIK MÜLLER — ALIVEIEN 11B		DATO: 14.03.96	REV
BYGG: TYPE LISS SPEILVENDT		SIGN: BN	
TEGN.TITTEL: PLAN OG SNITT	ANMELDERTEGNING	PROSJEKTNR.: MULL1	MAL: 1:100
Overhalla HUS	OverhallaHus AS, 7864 Skogmo, Tlf.74 28 25 00 Fax 74 28 25 39	ARKIVNR.	TEGN.NR: 501

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra OverhallaHus AS. NB! Må ikke benyttes som arbeidstegning.

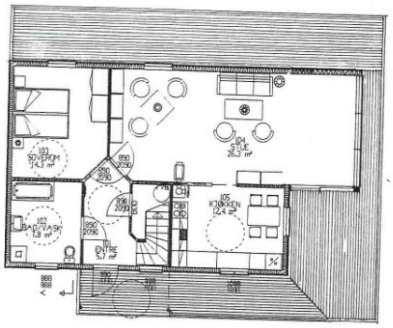


HOVEDPLAN



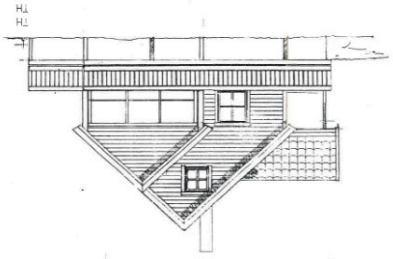
SNITT A–A

Malvik kommune
Teknisk etat
Saksnr.: 03/361 - 1
Arkivnr.: 53
12 MARS 2003
Ark. inode P: GB - 4/184
Ark. inode S: 142
Dokumnr.:

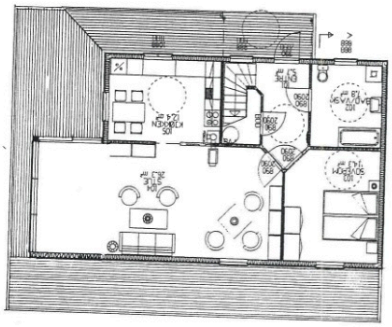


HOVEDPLAN



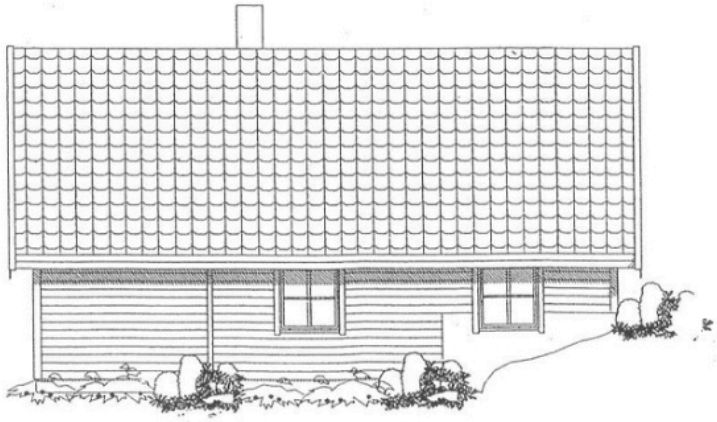


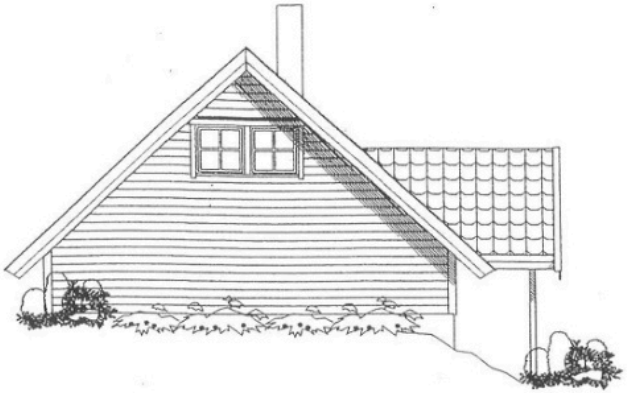
HOVEDPLAN



Malvik kommune
Teknisk etat
Saksnr.: 03/361 - 1
Arkivnr.: 53
12 MARS 2003
Ark. inode P: GB - 4/184
Ark. inode S: 142
Dokumnr.:







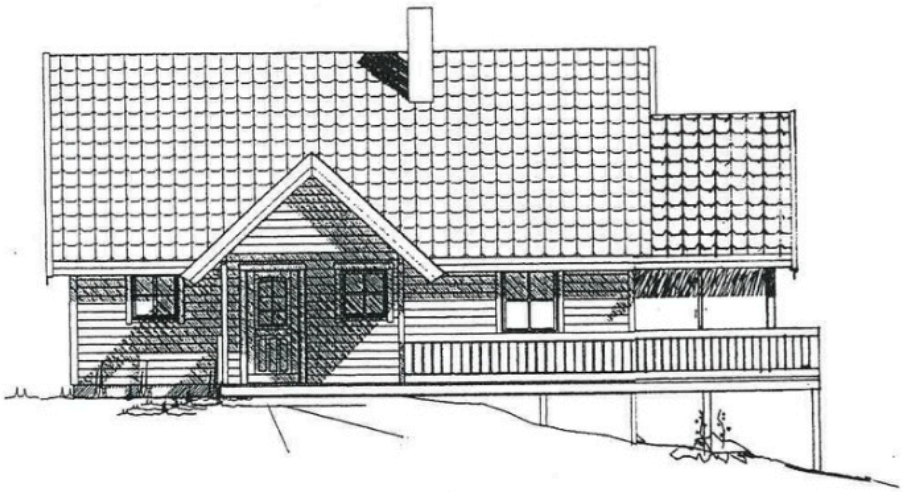


B	HALV MUR I GAVL	24.04.98	AOS
A	+1.2M PA LENGDEN	29.10.97	TH

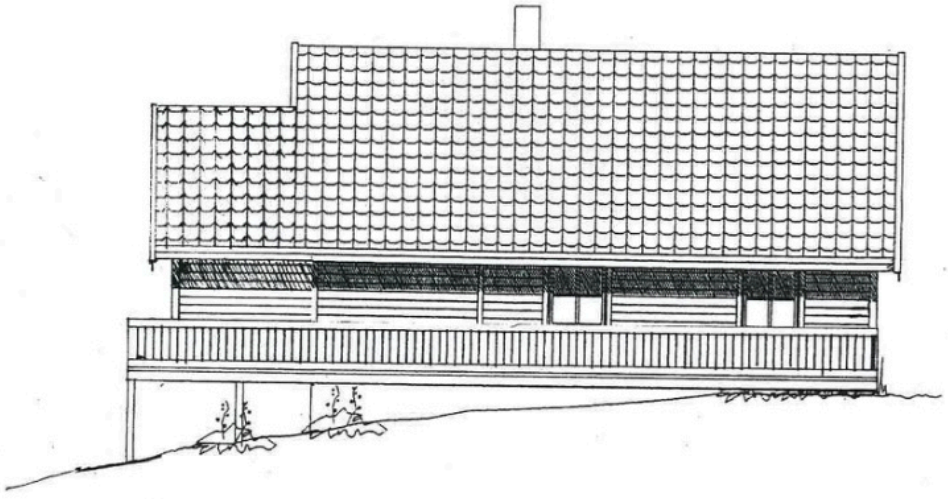
BYGGHERRE: SVEIN ERIK MÜLLER	ALIVEIEN 118	DATO: 14.03.96	REV
BYGG: TYPE LISS SPE... HOT		SIGN: BN	
TEGN.TITTEL: FASADER	ANME...ERTEGNING	PROSJEKTNR.: MULL1	MÅL: 1:100
Overhalla HUS	Overhalla AS 7864 Skogmo Tlf.74 28 25 00 Fax 74 29 25 39	ARKIVNR.	TEGN.NR: 502

Der...tegning kan ikke benyttes ... samtykke fra Overhalla... ...01 Må ikke benyttes som arbeidstegning.

Malvik kommune
Teknisk etat
Saksbeh. 03/361-1 SS
12 MARS 2003
Ark.kode P GnB - 4/184
Ark.kode S LY2
Gradering



Malvik kommune
Teknisk etat
Saksbeh. 03/361-1 SS
12 MARS 2003
Ark.kode P GnB - 4/184
Ark.kode S LY2
Gradering



MALVIK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato
12.05.00

Vår saksbehandler
Svein Stræte 73 97 20 63

Vår referanse
98/00131-014/GB G/B - 4/184
Deres referanse

Andrej og Agnieszka – Beata Sliwa
Ålivegen 11 B

7560 VIKHAMAR

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3)

Byggested:	**Ålivegen 11B**
Gnr/Bnr/Fnr/Seknr:	**4/184**
Deres søknad:	**16.12.97**
Arbeidets art:	**Nybygg**
Byggets art:	**Enebolig**
Vedtak dato:	**11.03.98**
Saksnr:	**23/ 98**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for:
ENEBOLIG

Merknader:
Lufting i wc dør (loft).
Brann- og røykvarsler på loft monteres.
Brannslukkingsutstyr mangler.
Kledninger rundt feieluke fjernes, samt plate på golv monteres.
Vifte på kjøkken ikke montert.
Vaskerom er lagt inn som en del av soverommet, slik dette er utført vil det være uheldig med tanke på funksjonskravene (lukt, støy, fukt og renhold).
Sluttmelding mangler (Hepsø- Rørtech as) ?
Det påhviler eiendommen renovasjonsavgift, huseier er selv ansvarlig for å rekvirere stativ og/ eller sekker.
Dette arbeidet må være fullført innen 01.11.2000

Med hilsen

Svein Stræte

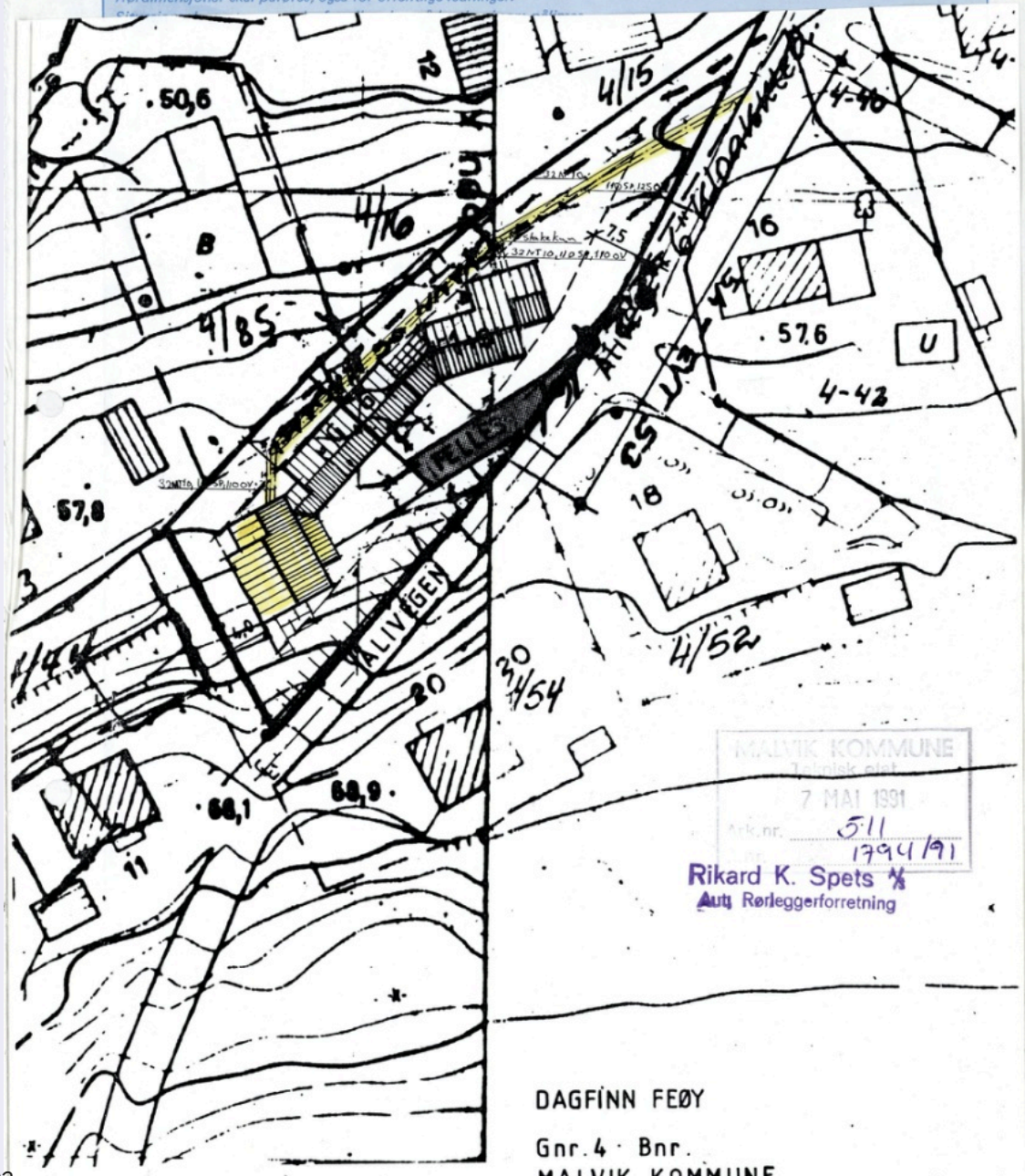
Svein Stræte
avd.ingeniør

Kopi: teknisk etat v/ Siri Jensen

Postadresse: Telefon: Telefax:

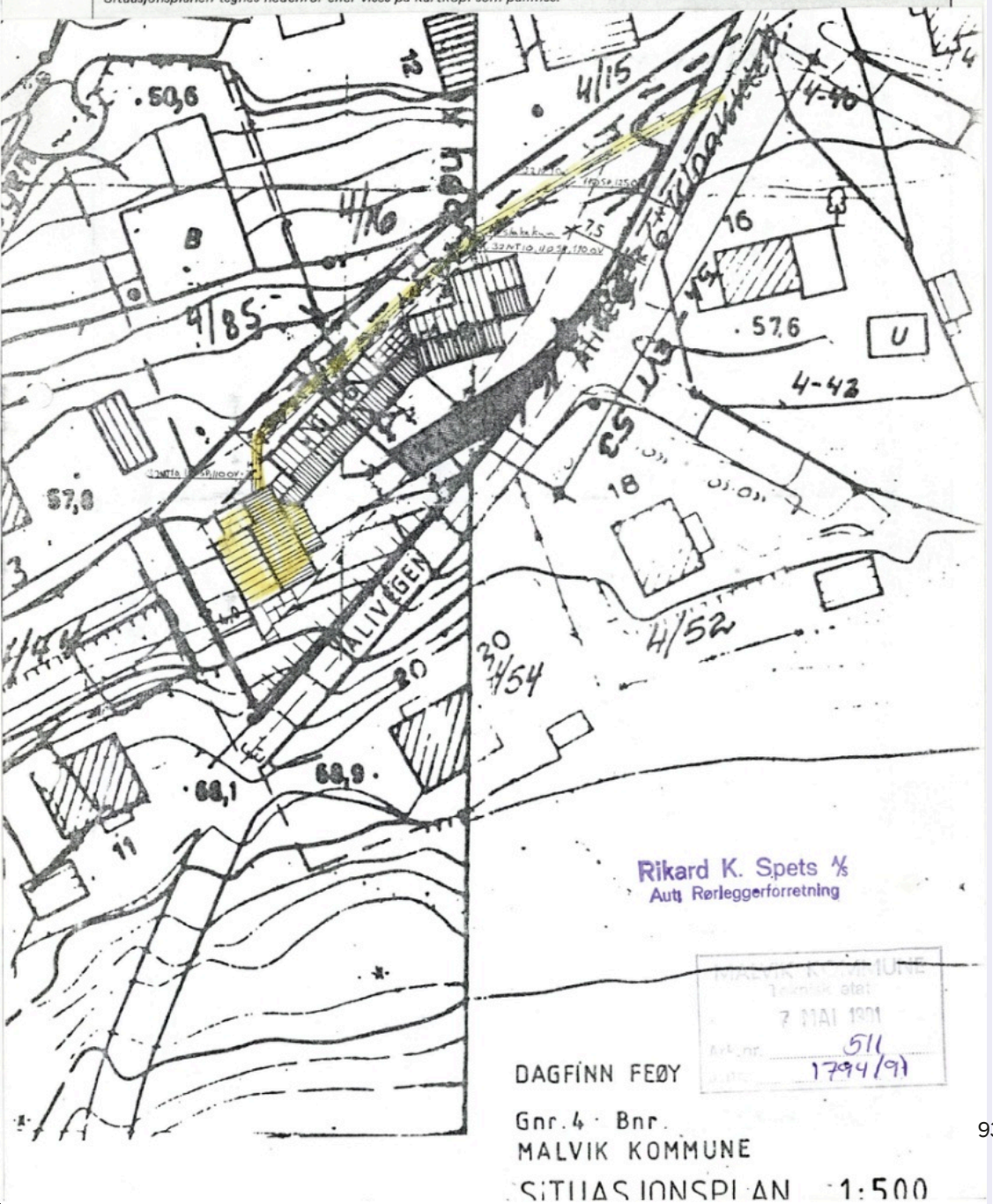
Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.



Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

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



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 05.03.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Starheim Dag-Aril	Ålivegen 11 B	5031.4.184.0.0	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	09.03.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	5893	Utført	04.11.2021

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

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**09.03.2022**
Brennbart materiale for nære sotluke. Gjelder:	H0101		**09.03.2022**

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

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

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

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Postadresse Sluppenvegen 18, 7037 TRONDHEIM
Besøksadresse Se hjemmesiden: www.tbrt.no
Epost feier@tbrt.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag

@brannogredningstjenesten

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250076 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Ålivegen 11 B, 7560 Vikhammer.
Gnr. 4, Bnr. 184, Malvik kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Akseptfrist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 50250076
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.04.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no