



aktiv.

Negardsgjerdet 13, 7350 BUVIKA

**Stilig og familievennlig  
enderekkehus fra 2016 | 4  
soverom | 2 stuer | Peisovn |  
Garasje | Fine uteplasser | Sjøutsikt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 270 000,-  
**Omkostn.:** Kr 132 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 402 990,-  
**Selger:** Tomas Hermansen  
Veronica Hermansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 147/168 kvm  
**Tomtstr.:** 240.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 70  
**Oppdragsnr.:** 1710240163

# Velkommen til Negardsgjerdet 13!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Negardsgjerdet 13 - et enderekkehus over tre plan med unik utforming og moderne standard fra 2016. Boligen kan skilte med garasje, steinbelagt gårdsplass og elbillader fra 2021. I tillegg er det fire flotte terrasser, hvorav tre har utsikt mot sjøen. Et ekstra pluss er beliggenheten som gjør hverdagslivet enkelt, med matbutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og strand i nærheten.

Verdt å merke seg:

- Familievennlig bolig
- Flere boder og garderober
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Alle hvitevarer er integrert
- God takhøyde i stuen og på ett soverom
- Varmepumpe og peisovn
- Ekstra stue i sokkeletasjen
- Bad, toalettrom og vaskerom
- Hele fire soverom
- Flislagt entré med garderobe

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	36
Egenerklæring .....	39
Planskisse .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Energiattest .....	68
Vedtekter - Saltnes Park Huseierforening .....	69
Byggetegninger .....	72
Ferdigattest .....	76
Reguleringsbestemmelser .....	78
Reguleringskart .....	97
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 168 m<sup>2</sup>

TBA: 93 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller;

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> - Gang/ stue, bad, 3 soverom, vaskerom, garderobe.

1. etasje:

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> - Entré, wc, kjøkken, stue/trapp, bod.

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> - Garasje.

2. etasje:

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> - Soverom, trapperom.

### TBA fordelt på etasje

Kjeller:

67 m<sup>2</sup>

1. etasje:

26 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Dette gjelder kaldloftet med adkomst via luke i trapprommet.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje/ utebod blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet



### **Tomtestørrelse**

240.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Rekkehuset ligger fint plassert på enden, grensende til friareal med gress og noe beplantning. Ved inngangspartiet er det steinbelagt gårdsplass og to terrasser, hvor den ene kan møbleres med en velkomstgruppe. På andre siden er det to herlige uteplasser med nydelig utsikt mot sjøen.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Beliggenheten er skjermet fra både trafikk og gjennomgangskjøring. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen. Kiwi og Extra kan nås på få minutter til fots. Sentrum har ellers frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger i underkant av et kvarter unna med bil, og det er ca. 4 minutters gange til Hammerdalen barnehage.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året – alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL tilbud innen ski og fotball. Det er kort gangavstand til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder, med Buvikmarka og skihytta som noen av høydepunktene. Noen meter fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden, og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 3 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Buvika, som ligger ca. 6 min unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/Rune Normannseth.

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Enebolig i kjede er oppført i to etasjer over sokkel, samt utvendig bod og integrert garasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært. Montering lader elbil. Arbeid utført av OneCo Elektro.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Easee.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Åpnet innvendig garasjetak for lagring.

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

Svar: Ja, innredet rom der det var hems.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Ved inngangspartiet er det velkomstterrasse på 11 kvm, med utelys og en tilbygget bod som skjermer for inngangsdøren. Bak boden er det ytterligere en terrasse på rundt 5 kvm, ypperlig til søplekasser og som sykkelparkering. Inngangsdøren er hvitmalt, utstyrt med smårutete vinduer og et langsgående glassfelt.

Innenfor dørkarmen møtes man av en innbydende entré med gråbeige gulvfliser, vegger kledd med syrinfargede panelplater og downlights i himlingen. Rommet er tilknyttet et toalettrom, mens jakker, sko og annet utstyr enkelt kan ryddes bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

### **STUE**

Stuen og kjøkkenet utgjør et åpent, delikat og luftig allrom, med trapp mellom etasjene og flott naturlig lyssetting via vinduer på tre sider. På gulvet er det enstavs parkett, og som oppvarming er det både varmepumpe og peisovn for det lille ekstra.

I grensen mot kjøkkenet er det god plass til langbord, og det er ellers rom for flere sittegrupper uten at det virker overfylt. Stuen har videre hvitmalt panel på veggene, en imponerende takhøyde og utgang til en balkong på ca. 12 kvm, med nydelig utsikt mot sjøen med buktende åskammer som vakkert bakteppe.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet vender ut mot inngangspartiet og er markert med malte panelvegger i en eplegrønn farge og downlights i himlingen. En lekker, gråsort kjøkkeninnredning med takhøye skap er bygget i hesteskoform slik at hele familien kan være med på matlagingen. Innredningen har slette fronter, vitrineskap og lyse benkeplater i laminat.

Nedfelt i benken er det oppvaskkum i kompositt og koketopp. Over oppvaskkummen er det benkebelysning, og ved koketoppen er det komfyrvakt og avtrekk fra ventilator. Mikro og stekeovn er bygget inn i høyskap, mens oppvaskmaskin og kjøl/frys er helintegert.

#### STUE 2

Nede i sokkeletasjen finner man en hyggelig ekstrastue for lek, vennebesøk, avslapping og tv-titting. Stuen har parkettgulv i fin kontrast til panelkledd vegg, malt i en lun grønnfarge. Et vindu tilfører naturlig lys og suppleres med downlights i himlingen.

#### BAD/WC/VASKEROM

Boligen har en praktisk løsning med ett bad, et separat toalettrom og eget vaskerom. Alle har standard fra 2016 og avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Både badet og vaskerommet ligger i sokkeletasjen og begge har en klassisk stil med hvite flisplater på veggene og grå gulvfliser med gulvvarme.

Badet er utstyrt med downlights, hvit baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjnische og badekar for ekstra hverdagsluksus. Dusjnischen har veggmontert hånddusj skjermet bak dusjvegg og dør i glass. Baderomsinnredningen har et høyskap og benkeskap med slette fronter, grå, helstøpt servantplate og et bredt speil med integrert belysning.

#### VASKEROM

På vaskerommet er det hvitt benkeskap med grå benkeplate og skyllekum. Av andre installasjoner har rommet opplegg for vaskesøyle, støvsugersentral, sikringsskap med automatsikringer og en 200 liters varmtvannsbereder fra 2016.

#### TOALETTROM

Toalettrommet ligger i første etasje ved entreen. På gulvet er det gråbeige fliser og

veggene er kledd med hvitmalt ferdigpanel. Videre er det vegghengt toalett sikret med waterguard og en skuffeseksjon med heldekkende servant. Seksjonen har folierte eikefronter, og over servanten er det speil.

#### **SOVEROM & GARDEROBE**

Rekkehuset har fire soverom på henholdsvis ca. 13, 11,5, 9 og 8 kvm, fordelt med ett i loftetasjen og tre i sokkeletasjen. Alle rommene har parkettgulv og panelkledder vegger malt i hvitt, grågrønt eller grått. Rommet i loftsetasjen har god takhøyde under skråhimling og to soverom i sokkelen har utgang til en stor terrasse.

Terrassen strekker seg ut på tre sider og har et areal på herlige 67 kvm. Av oppbevarings-/lagringsplass er det garderobesrom i tilknytning til ett soverom, samt skyvedørsgarderober på et soverom og i entré. En utebod på ca. 5 kvm ligger rett utenfor inngangspartiet og i toppetasjen er det kaldtloft med et gulvareal på rundt 18 kvm.

#### **Standard**

##### **TILSTANDSGRADER**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

##### **FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2**

- Ingen.

##### **FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3**

- Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Elbillader etablert i 2021
- Terrasse i sokkeletasje fra 2017
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2017



### **Parkering**

Bilen kan parkeres i og utenfor integrert garasje. På husveggen ved gårdsplassen ble det montert elbillader i 2021 og i bakkant av garasjen er det dør med trapp ned til terrassen i sokkeletasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

### **Polisenummer**

5243280

### **Diverse**

#### **AREAL**

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### **SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes med gulvvarme på badene, samt varmepumpe og peisovn i stuen i første etasje.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Gul

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 270 000

**Kommunale avgifter**

Kr 26 200

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 26 200,- per år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Vann: kr. 6 568,-
- Kloakk: kr 7 674,-
- Feiing: kr 1 076,-
- Eiendomsskatt: kr 9 882,-

Videre betales det renovasjonsgebyr til ReMidt på kr. 6 662,50,- per år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 360 747

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 170 840

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Årlig velavgift**

Kr 2 431

### **Velforening**

Det er pliktig medlemskap i Saltnes Park Huseierforening, hvor det betales en kontingent på kr. 2 431,- per år. Kontingenten dekker snøbrøyting, gressklipping og gatelys.

Huseierforeningens økonomiske status per 31.12.2023:

- Egenkapital: kr 57 519,-

- Resultat: kr -37 358,- som skyldes forskuddsbetaling for snøbrøyting med kr. 34 718,-.

Underskuddet dekkes av oppsparte midler.

Vedtekter, budsjett og regnskap for 2023 kan ses i salgsoppgaven.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Sameiet

### **Sameienavn**

SALTNES PARK HUSEIERFORENING

### **Organisasjonsnummer**

999 020 186

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 5, bruksnummer 70 i Skaun kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5029/5/70:

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137314 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Skaun Kommune

Org.nr: 939 865 942

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2013 - Dokumentnr: 840229 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5029 Gnr:5 Bnr:42

01.01.2018 - Dokumentnr: 99924 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1657 Gnr:5 Bnr:70

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er utstedt 05.07.2016

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.07.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt bebyggelsesplan for Saltnes Park.  
Eiendommen er også underlagt kommuneplanens arealdel 2014-2040 (21.06.2016).  
Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved



undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 270 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

131 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

132 990 (Omkostninger totalt)

148 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 402 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 418 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 420 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 132 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgjebyr kr 4 950,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

16.12.2024





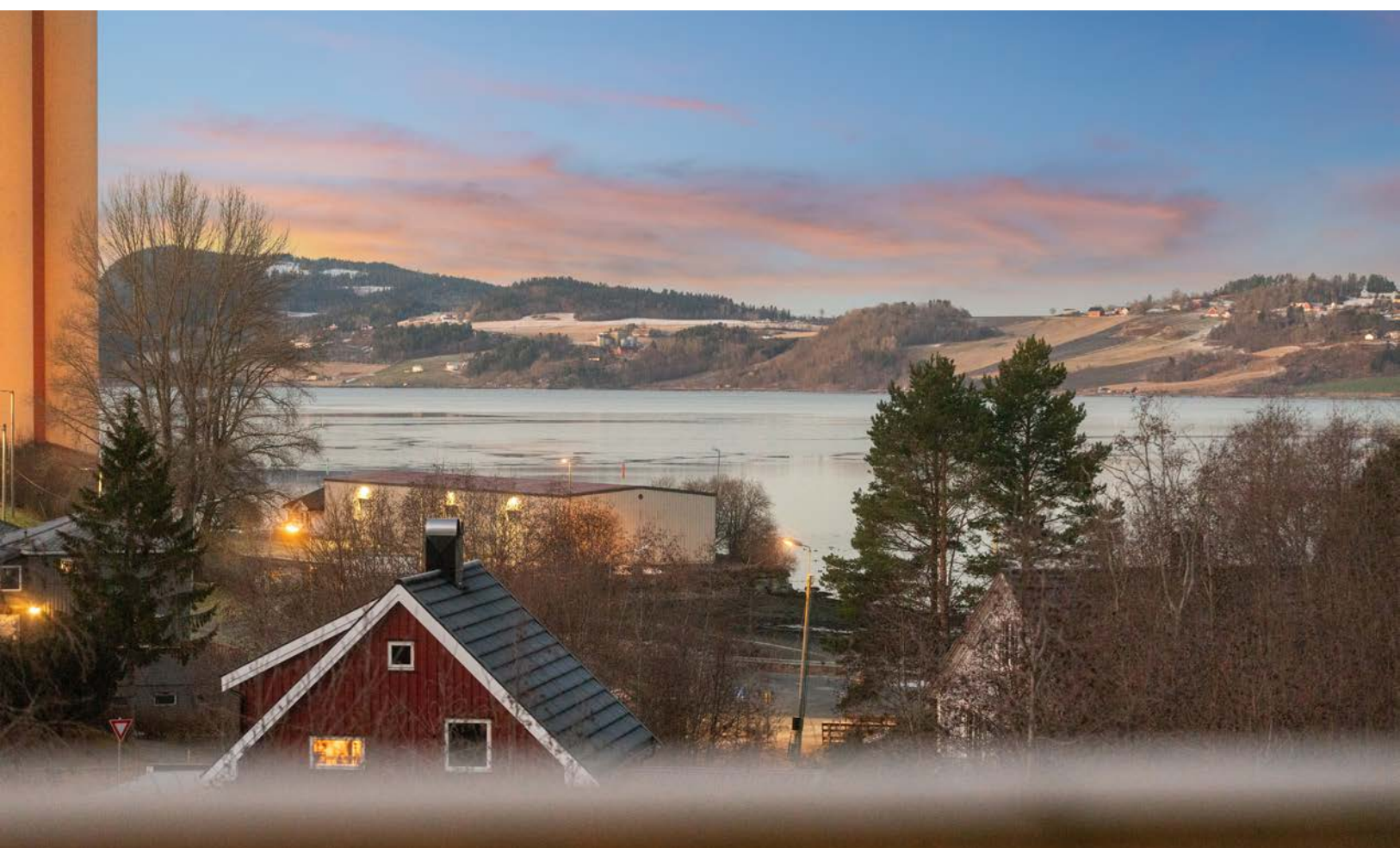
































































# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Negardsgjerdet 13 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Buvika Linje 410, 4101	7 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	13 min 11 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 25.2 km
Trondheim Værnes	42 min

## Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 7.3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	11 min 10.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 10.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	5 min
Extra Buvika	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

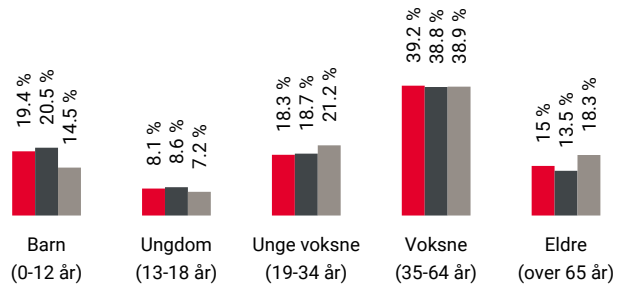
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buvika/Havenget	1 612	687
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	13 min 0.9 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 0.9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 7.3 km

## Dagligvare

Kiwi Buvika	8 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



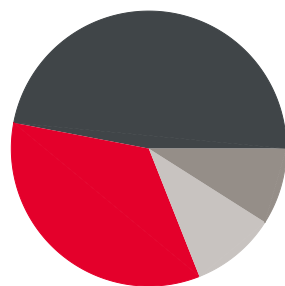
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	9 min	0.6 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	12 min	0.8 km
	Max-gym Buvika	7 min	

## Boligmasse

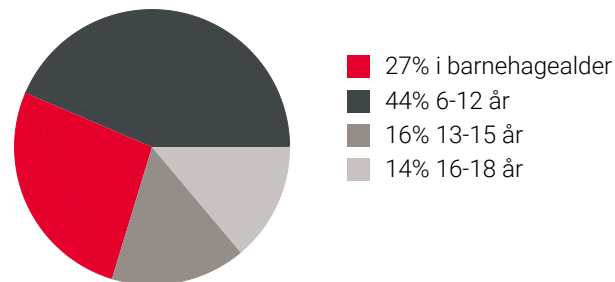


34% enebolig  
47% rekkehus  
9% blokk  
10% annet

## Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	13 min
	Boots apotek Buvika	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

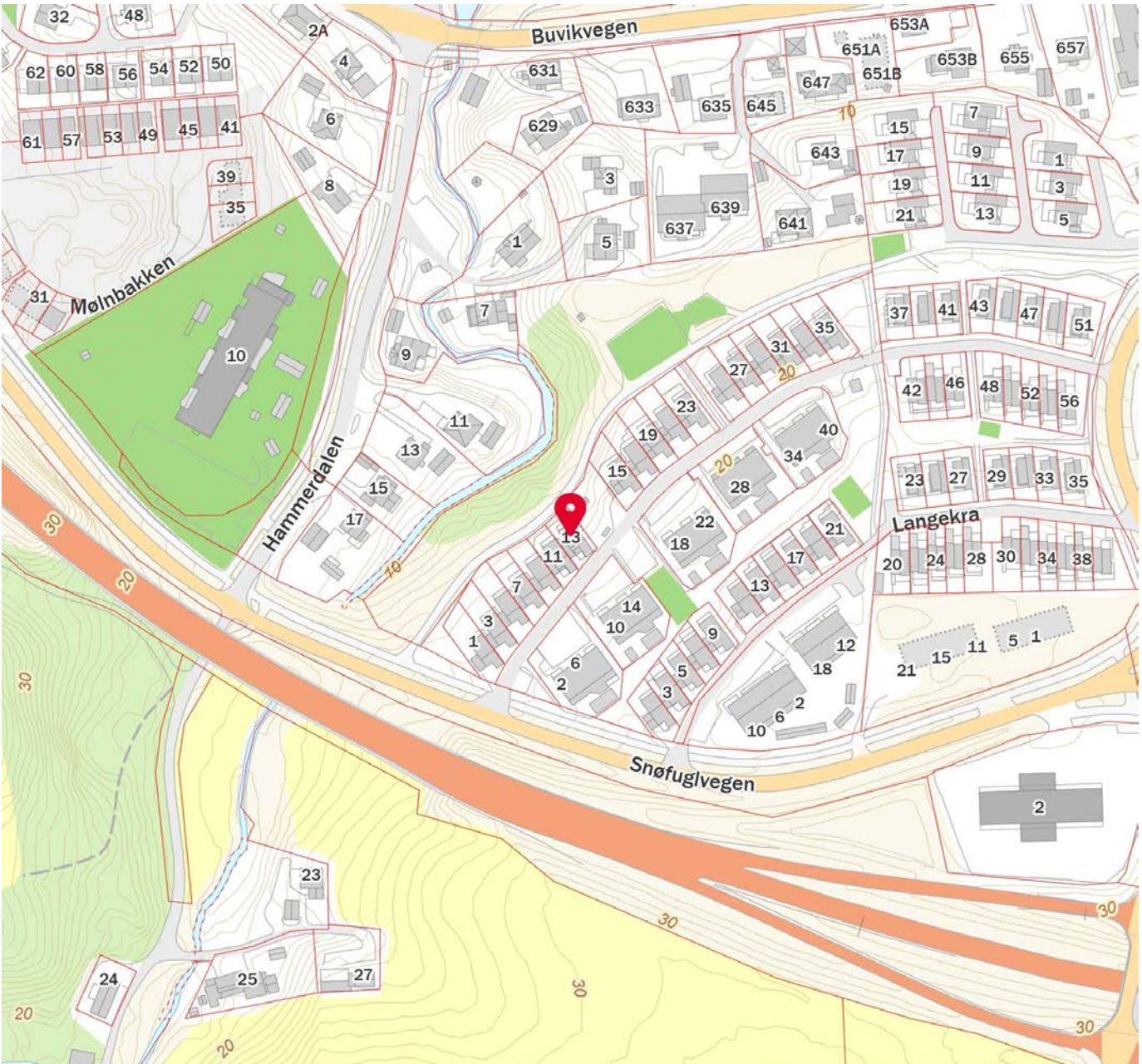



0% 43%

Buvika/Havenget  
 Buvika/Ilhaugen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240163	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Veronica Hermansen	Tomas Hermansen
<b>Gateadresse</b>	
Negardsgjerdet 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5243280

Document reference: 1710240163

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VH, TH

1



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering lader elbil

Arbeid utført av

OneCo Elektro

Filer

[102999 \(1\).pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Åpnet innvendig garasjetak for lagring

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Innredet rom der det var hems.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1710240163

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Hermansen	8528368313e83724166a79 0473ff19def6f8f0a2	09.12.2024 08:51:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

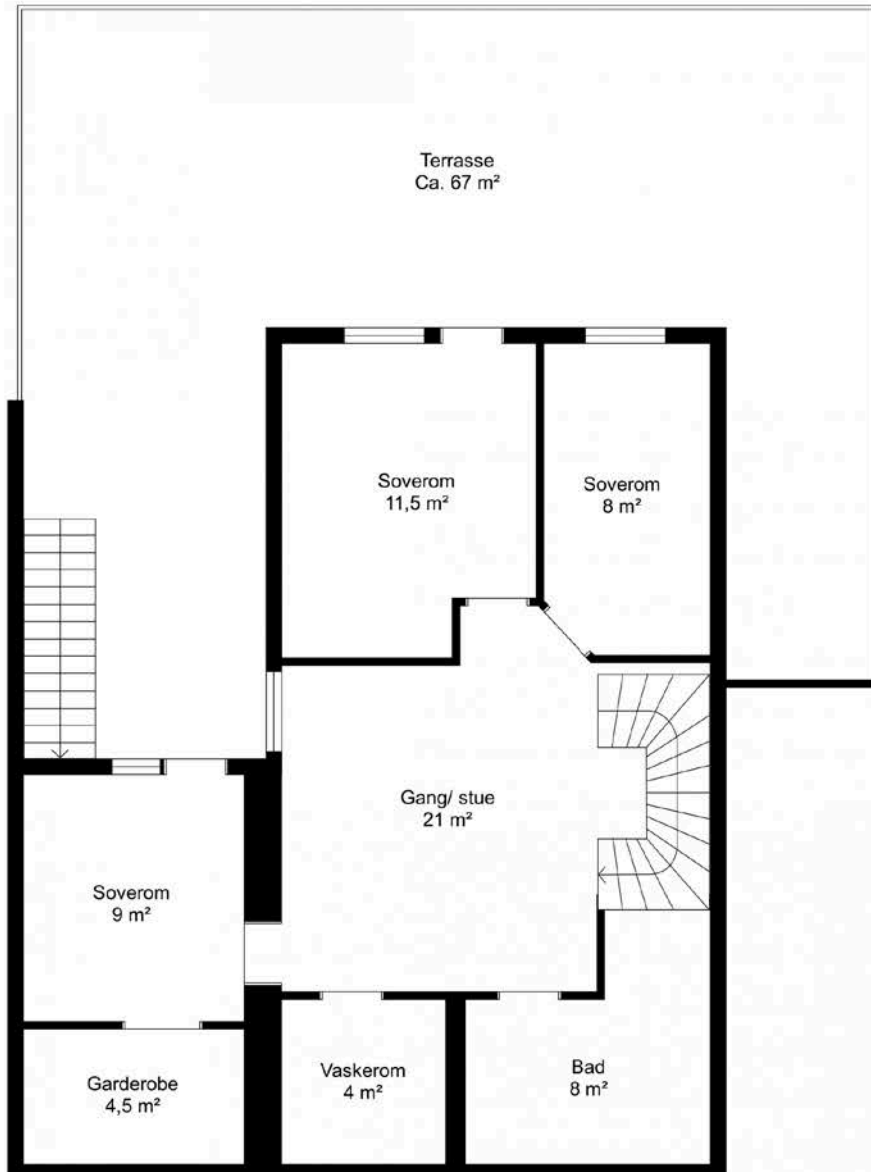
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Hermansen	c04a3ca3497ab27e463cea4 836ba0478e5528eb1	19.11.2024 06:53:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240163

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

## Negardsgjerdet 13

### Sokkeletasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# Negardsgjerdet 13

## 1. Etasje



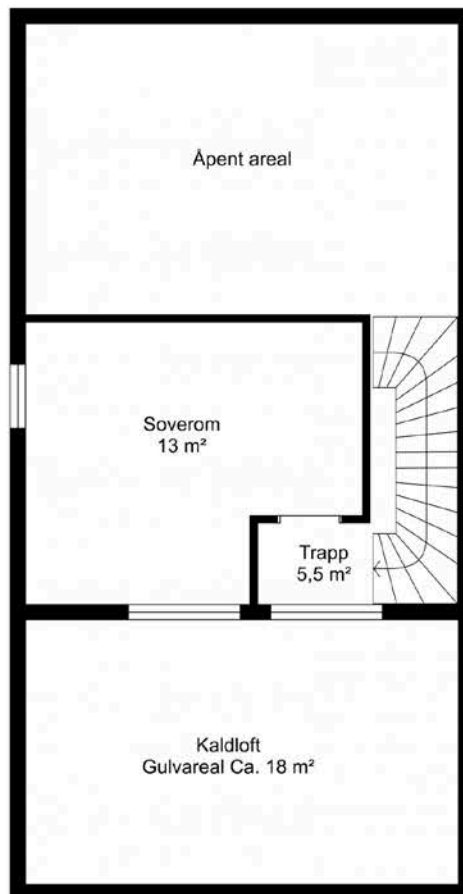
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Negardsgjerdet 13

### Loft



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Negardsgjerdet 13 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2016

BRA: 168 m<sup>2</sup>

BRA-i: 147 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

26

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25201>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Takkonstruksjon

##### Oppsummering

Kontroll er utført fra bakkenivå da det ligger snø på taket på befaringsdagen.

Ved en visuell kontroll av innvendig tak, samt et mindre kaldloft ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

##### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det er ikke utført en utvendig kontroll av taktekking/ beslagsløsninger da det ligger snø på taket på befaringsdagen.

Undersøkelser innvendig viser ingen tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.

##### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekkingen anbefales når forholdene gjør det mulig.

#### Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Garasjen er opprinnelig en carport. På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som teknisk rom. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal. Bruksendringer er søknadspliktig. Utover dette ingen vesentlige avvik.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**20.11.2024**

Rapportdato  
**29.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: HERMANSEN VERONICA

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: HERMANSEN TOMAS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsesakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

### Informasjon om boligen

Adresse: Negardsgjerdet 13, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 5

Bruksnr: 70

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2016

Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig i kjede er oppført i to etasjer over sokkel, samt utvendig bod og integrert garasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Enebolig i kjede

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	70	70	0	0	67
1. Etasje	79	58	21	0	26
Loft	19	19	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>147</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>93</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	19	18
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	70	65	5	Gang/ stue, bad, 3 soverom, vaskerom.	Garderobe.
1. Etasje	79	58	21	Entre, wc, kjøkken, stue/ trapp.	Bod, garasje
Loft	19	19	0	Soverom, trapperom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>142</b>	<b>26</b>		



## Kommentar til arealberegning

Garasje/ utebod blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Dette gjelder kaldloftet med adkomst via luke i trapprommet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Grunnmuren er utført og gjennkledd slik at eventuelle sprekker/setninger ikke vil være synlig. Det er likevel ingen tegn på tilstandsvekkelser på befaringsdagen.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål. Boligen har balansert ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det foretatt hulltaking i utelektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
<p>Hulltaking mot bakveggen er ikke utført grunnet plassering av skap i garderoberoommet, samt at vaskerom og bad grenser mot ytterveggen. Det er da kun utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, samt bruk av fuktindikator mot tilgjengelige områder. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at utføre og gjenklede konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue, opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.</p>	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Type	Terrasse
Etablerte terrasser/ trapp ved hovedinngangen/ bod og ved utgang soverom i sokkel.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyses av tidligere eier å være oppført i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen var noe begrenset grunnet snø.</p> <p>Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Garasjeport ble etablert i 2017 og ingen tegn på skader blir registrert.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og kaldloftsareal(adkomst via luke). Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	



## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-IU</b>
Kontroll er utført fra bakkenivå da det ligger snø på taket på befaringsdagen.	
Ved en visuell kontroll av innvendig tak, samt et mindre kaldloft ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.11 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke utført en utvendig kontroll av takteking/ beslagsløsninger da det ligger snø på taket på befaringsdagen.	
Undersøkelser innvendig viser ingen tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av taktekingen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag. Støpt plate i sokkel.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på noe knirk på gulv i entre.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Kontroll av utvendig tettebeslag er ikke utført grunnet snø. Anbefales på generelt grunnlag å kontrolleres ytterligere når forholdene tillater det.	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader med behov for tiltak. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og følgelig ikke videre vurdert.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Garasjen er opprinnelig en carport. På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som teknisk rom. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal. Bruksendringer er søknadspliktig. Utover dette ingen vesentlige avvik.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 05.07.2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Rommet har utenpåliggende systerne og waterguard er etablert på gulvet i tilfelle lekkasje fra systerne.	
Ingen tegn til tilstandssvekkelser.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

**6.20 Vannledninger**

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Waterguard-system er etablert/ tilkoblet med sentral plassert på vaskerommet.	

**6.21 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elbillader opplyses etablert i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-0

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker ligger på boligmappa.no. Dokumentasjon på el-bil lader er framvist og datert 30.05.2021.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Tidligere eier opplyste at varmpumpe plassert på stue ble etablert i 2017 og er av typen luft- luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Det blir opplyst om normal drift.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kaldloft. Deksel ble ikke åpnet for kontroll av filter.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca. 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet fra 2016 er oppført av utbygger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk under badekar og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Vannsikkerheten er også ivaretatt med forhøyet tett dørterskel.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rommet har to plastsluk med klemring og spor etter membran/ mansjett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Kontroll av slukene er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med servantskap, badekar, dusjnisje, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

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

## 6.26 Øvrig: Vaskerom, sokkel

Beskrivelse
Vaskerom fra 2016 er oppført av utbygger og har flis på gulv og våtromsplater på vegg. Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, stoppekran/ vannmåler, rørfordelingsskap, sikringskap, støvsugersentral og mekanisk avtrekk med tilluft. Sluket er et plastsluk med klemring og synlig membranduk. Etter enkel nivellering registreres det fall til sluk.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet vurderes til å fungere som tiltenkt.

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

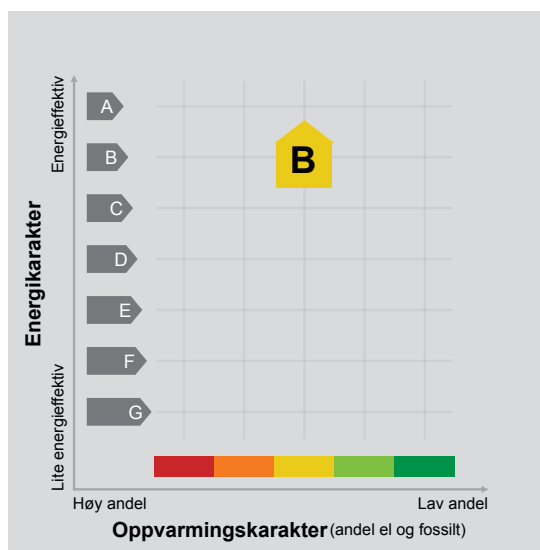
## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Negardsgjerdet 13
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300400381
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53997
Dato	25.11.2024



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## VEDTEKTER FOR SALTNES PARK HUSEIERFORENING

---

Vedtatt i konstituerende medlemsmøte 15.10.12  
Endret i 2020 etter forslag fra styret på årsmøte 11. mars 2020. Vedtatt av 37 av 51 andelshavere.

### FORMÅL

1. Huseierforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (det være seg felles, utomhusarealer, lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger mm.) som eies av huseierforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.  
Huseierforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanleggene herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

### MEDLEMMER

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av boliger i Saltnes Park boligfelt forpliktet til å være medlemmer av huseierforeningen.  
Hvert bruksnummer / eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlemsstatus kan representere denne i møter eller gjennom verv. Stemmetall/antall medlemmer bestemmes tilsvarende som for kontingenten (se pkt 10 c).
3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte, og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomite betraktes som en del av vedtekter.
4. a. Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes hvert år i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av medlemmene krever det og oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.  
b. Styrets leder innkaller skriftlig til medlemsmøtene med minst to, høyst fire ukers varsel. Styrets leder skal lede medlemsmøtet, men møtet kan også velge en annen møteleder.
5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:
  - a. Valg av møteleder, godkjenning av innkalling.
  - b. Årsberetning, årsregnskap og evt. revisors rapport.
  - c. Innkomne forslag.  
Styrets forslag.
  - d. Budsjett og kontingent.
  - e. Valg av leder og styre.
  - f. Valg av revisor.
  - g. Valg av valgkomité med 3 medlemmer.
6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i møteinnkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til et nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt under et medlemsmøte eller innkommet for sent til å bli tatt inn i møteinnkallingen.  
Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte (årsmøte), må være styret i hende senest innen utgangen av januar.

### STEMMEGIVNING

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig dersom noen ber om det.  
Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under pkt. 5 b.  
Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldige vedtak i saker som krever 2/3



flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig avstemming.

8. Årsmøte skal velge et styre med leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. De velges for 2 år av gangen, mens lederen velges særskilt for ett år av gangen. Ledervalget skjer først. For øvrig konstituerer styret seg selv.  
For å sikre kontinuitet i styret er bare halvparten av styret på valg hvert år.
9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet, og minst tre er tilstede og stemmer for. Styret fører protokoll.

#### **MEDLEMMERS PLIKTER – KONTINGENT:**

10. a. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.  
b. Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert år av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto, og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.  
c. Utgifter til foreningen fordeles slik;  
Beregningsnøkkel: 1 for eneboliger i kjede, 3 for 6 mannsboliger, og 4 for 8 mannsboliger  
d. I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

#### **VEDTEKSENDINGER M.V.:**

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.
12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som den er vedtatt.
13. (Krav om at Husbanken godkjenner endringer) Utgår

#### **REGNSKAPSFØRING:**

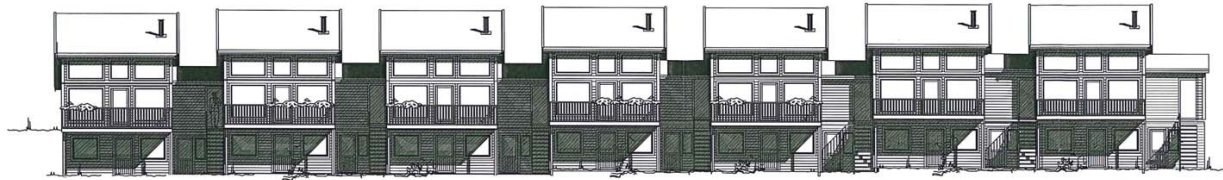
14. Det skal føres regnskaper som godkjennes av revisor, hvis dette er valgt.
15. Av hensyn til fremkommelighet for snøbrøyting, renovasjon og brannbiler/ambulanse, så er det forbudt å parkere på eiendommen til Saltnes Park Huseierforening (gnr/bnr 5/42) utenom på oppmerkede og skiltede plasser (gjesteparkering). Styret får fullmakt til å utarbeide nærmere bestemmelser, skilting og håndhevelse av disse.

### **INSTRUKS FOR VALGKOMITÉ**

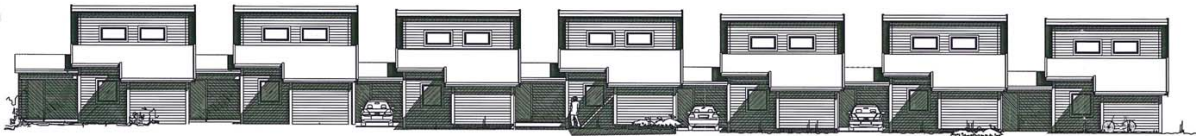
1. Valgkomiteen har tre medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv og rapporterer om dette til styret.
2. Valgkomiteen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlem. Videre skal det foreslås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg. Valgkomiteen foreslår også godtgjørelse for kommende valgperiode. Godtgjørelsen betales ut etter denne perioden.
3. Valgkomiteen skal senest to uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Dersom komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmer som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
4. Ved utvelgelsen av kandidater skal valgkomiteen forsøke å få til en jevnest mulig kjønnsfordeling og en god geografisk spredning.

### **INSTRUKS FOR STYRET**

1. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv. Dersom lederen av uforutsigbare grunner går ut av styret, fungerer sekretæren som leder. Sekretæren er også lederens stedfortreder.
2. Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når to av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er tilstede og stemmer for.
3. Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.
4. All korrespondanse legges frem for styret.
5. Styret fører møteprotokoll.
6. Styret står fritt til å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst ett medlem fra styret.
7. Årsmøtet i mars bestemmer kontingentens størrelse for inneværende år. Styret skal kreve den inn med forfall 1.mai. Regnskap og beretninger som fremmes for årsmøtet skal imidlertid følge kalenderåret.



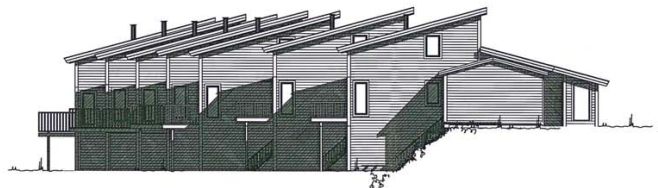
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



Arkitektfirmaet <b>VARMBOBYGG</b>		1/200	1/200
Salthøy Park B12-B18		Ark.	Bygg.
Salthøy Park A5		Fasade	
Salthøy Park B13			
2018			









Varmbobygg AS  
Kløbeveien 196 A

7037 TRONDHEIM

## FERDIGATTEST - B12 - BYGGING AV 7 BOLIGER I KJEDE EIENDOMMEN GNR/BNR 5/70

Søknad om ferdigattest for deler av tiltaket er mottatt 24.03.2016.  
Tillatelse til tiltak er gitt 05.02.2013.

*Eiendommen:* gnr/ bnr 5/70 (fradelt fra 5/42)  
*Gjelder:* Nybygg. Deler av tiltaket  
*Bygningstype:* 134 Del av kjedehus inkl. atriumbus med 5 boligere eller mer  
*Bygningsnr.:* 300400381  
*Byggested:* Negardsgjerdet 13  
*Tiltakshaver:* Saltnes Park AS  
*Ansvarlig søker:* Varmbobygg AS

### **Grunnlag:**

Sluttført og signert gjennomføringsplan datert 21.03.2016 er grunnlag for ferdigattest.

### **Avfallsplan**

Sluttrapport for avfallsplan framlegges ved søknad om ferdigattest for siste bolig i tiltaket.

### **Vann/avløp/skorstein:**

Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett er godkjent 28.06.2013.

Tiltaket har 1 skorstein.

### **Ferdigattest:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for kjedet enebolig på eiendommen gnr/ bnr 5/70.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

### **Bruk/bruksendring:**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

---

Skaun kommune ● Teknisk kontor ● Postboks 74 ● 7358 Børse

Telefon: 72 86 72 00  
Telefaks: 72 86 72 01  
Org.nr.:939 865 942 MVA

Internett/E-post:  
www.skaun.kommune.no  
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:  
8601 38 05689  
6345 06 16577 skatt

Med hilsen  
Teknisk kontor

Ingebjørg Stavheim  
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Kopi til:       Saltnes Park AS, Østre Rosten 90, 7075 TILLER  
                  Driftskontoret  
                  HAMOS Forvaltning IKS  
                  Feier



## Skaun kommune

Arkivkode: L13  
 Arkivsaksnr.: 06/1245  
 Saksbehandler: Yoshi Tsujimoto

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
22/07	Plan og miljøutvalget	15.05.2007
33/07	Plan og miljøutvalget	12.09.2007

### SAKEN GJELDER: BEBYGGELSESPAN FOR SALTNES GNR. 5 BNR. 1, BUVIKA NY BEHANDLING

#### SAKSDOKUMENTER:

1. Oversiktskart, bakgrunn, ikke i mål.
2. Plankart- bebyggelsesplan for Saltnes, ikke i mål (nedkopiert), dat. 16.02.07
3. Planbestemmelser til bebyggelsesplan for Saltnes, dat. 16.02.07.
4. Beskrivelse av planforslag av Panark, mottatt 26.02.07.
5. Perspektiv av planområdet, ikke i mål.
6. Karakteristiske hustegninger av kjedehus og leilighetsbygg, ikke i mål (ned kopiert).
7. Møtereferat fra internmøte om planforslaget, dat. 23.04.07 (ikke utsendt)
8. Kopi av kunngjøring av planarbeid i Adresseavisen og Trønderbladet, dat. 15.02.07 (ikke utsendt).
9. Nabovarsling, dat. 15.02.07 (ikke utsendt).
10. Gjeldende reguleringsplan for Buvik sentrum, vedtatt i K-styret den 26.05.03 (ikke utsendt).
11. Notat: Generell geoteknisk vurdering av Rambøll, dat. 22.06.06 (ikke utsendt)
12. Notat: Støyvurdering – Saltnes Park av Brekke & Strand akustikk AS, dat. 02.01.07 (ikke utsendt).
13. Nøkkeltall - bebyggelsesplan for Saltnes.
14. Brev fra Varmbobygg AS, dat. 07.05.07.

#### SAKSFRAMLEGG:

Det søkes om godkjenning av bebyggelsesplanen for Saltnes på eiendommen Saltnes gnr. 5, bnr. 1. Planforslaget gjelder vestsiden av område 4 i reguleringsplan for Buvik etter godkjent dispensasjon i PMU den 17.04.07.

Regulanten har kunngjort planarbeidet, jfr. pbl. § 27-1, pkt. 1 og har sendt nabovarsel til alle eiendommer som ligger nord og vest for planområdet. Vi har mottatt en merknad fra naboer nordvest for planområdet. Vi skal behandle denne merknaden sammen med høringsuttalelse senere.

Planforslaget viser at de fleste boligene er familieboliger i kjedehus eller leilighetsbygg med garasje/carport. Planforslaget viser at det skal etableres totalt 59 boenheter på ca. 29 daa, mens sørøstre hjørne (ca. 2,5 daa) er disponert til samarbeidsområde med Skaun

boligbyggelag til forretning/kontor/bolig. Omregulering til slike formål ved rundkjøringen tas med i den pågående revideringen av arealplan, Buvik.

Utbyggeren Varmbobygg AS har utarbeidet alle de detaljerte hustypene i planområdet og håper å starte utbygging senest høsten 2007.

Planforslaget viser at området bygges ut etappevis i samarbeid med kommunen med framdrift tilpasset kapasitet av sosial struktur, som skole- og barnehageplasser i Buvik. Etappene vil også bli organisert til det beste for Skaun Boligbyggelag (nabo i område 4) og de som skal bosette seg i området.

Teknisk kontor har hatt 3 forhåndskonferanser med arkitekten og utbyggeren og et internt fagmøte den 23.04.05 for å avklare planforholdene i området, særlig i forhold til rekkefølgesbestemmelsene.

#### **Forholdet til gjeldende planverk i området:**

Tettstedsplan Buvik (kommunedelplan 2002-2014), vedtatt den 05.02.03 og reguleringsplan for Buvik sentrum vedtatt den 26.05.03. PMU har godkjent å utarbeide 2 bebyggelsesplaner i område 4 i sak nr. 18/08 den 17.04.07.

Arealet i sørøstre hjørne (ca. 2,5 daa) skal omreguleres til kombinert formål med forretning/kontor/bolig i samarbeid med Skaun Boligbyggelag i forbindelse med revidering av arealplan Buvik.

#### **Geoteknisk undersøkelse:**

Det foreligger notat om generell geoteknisk vurdering av Rambøll AS. Notatet viser at det kreves vurdering av fundamenteringsforhold i rammesøknaden mht. bæreevne, setningsanalyse, m.m., siden tørrskorpa er fjernet i forbindelse med bakkeplanering. Byggeplanene i planområdet kan utføres mht geotekniske forhold.

#### **Støyberegning og tiltak mot trafikkstøy:**

Det foreligger støyvurdering av Brekke & Strand akustikk AS. Notatet anbefaler montering av støyskjerm langs E39 inkl. Hammersbrua. Det kreves montering av avskjerming av terrasse mot sydvest på de ytterste husrekkene nærmest E39. Boliger nærmest E39 får noe mindre innendørs støyproblemer som kan løses med mindre tiltak til vindu/ventiler. Tiltakene mot støy beskrives i reguleringsbestemmelser før 1. gangs behandling i PMU.

#### **Estetisk vurdering:**

Den framlagte illustrasjonsplanen og hustegningene er akseptable mht. estetikk i planområdet mht takvinkel/form, gesimshøyde, utforming av friområde/lekeplasser, vegnett og plassering/sammenheng av bygningsmasse. Den hovedsaklige estetiske vurderingen av både bygningene og omgivelsene skal skje i forbindelse med søknad om rammetillatelse mht. både materialbruk, farge, utseende, m.m. og i forhold til eksisterende bebyggelse i nord og vest.

#### **Offentlig friområde:**

Offentlig friområde ligger i nordre og vestre del av planområdet og er på totalt ca. 7,5 daa. Planforslaget viser at det er planlagt felles lekeplass (for hele område 4, ca. 2300 m<sup>2</sup>) i nord med balløkke og lekeapparater. Det er regulert gang- og sykkelveg fra nordøstre til sørvestre hjørne som er min. 2,5 m brei med asfaltdekke og den er ca. 270 m lang.

Utbyggeren skal erverve offentlig friområde og utbygge planlagte balløkke/lekeapparater. Kommunen skal overta vederlagfritt offentlig friområde. Kommunen skal overta drifts- og vedlikeholdsansvaret etter overtagelsesforretning.

#### **Leikeplasser:**

Det er planlagt 2 leikeplasser for småbarn i planområdet. Totalt areal for småbarns leikeplass er regulert til ca. 800 m<sup>2</sup>. I tillegg opparbeides leikeplass på overnevnte offentlige friområde. Planområdet får akseptabelt lekeareal mht barn- og unges behov. Buvik idrettspark ligger like vest for planområde 4 og kan benyttes av barn/unge.

#### **Teknisk plan:**

Teknisk plan skal godkjennes av kommunen, senest før behandling av utbyggingsavtale. VVA-anlegg må følge kommunaltekniske krav, både mht. utførelse og materialvalg.

#### **Veg/samferdsel:**

Kommunen krever inntegning av siktlinje ved 2 adkomster fra Fv. 801 og skråningsutslag i intern veg skal vises i plankartet.

Planforslaget viser at behov for p-plasser i planområdet er oppfylt etter kommunens parkeringsvedtekter.

#### **Miljø:**

Planforslaget viser felles boder for avfallsdunker til leilighetbygg. Utbyggeren tar kontakt med HAMOS for å planlegge mer helhetslig løsning av avfallinnsamling i planområdet. Slik plan må innarbeides i planforslaget før 2. gangs behandling i PMU.

#### **Kultur / undersøkelse av fortids kulturminner:**

Det er utført undersøkelse av fortids kulturminner i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Buvik sentrum. Vi skal avvente uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med ”offentlig ettersyn” hvis det kreves tilleggsundersøkelse.

#### **Utbyggingsavtale:**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom utbygger og Skaun kommune basert på godkjent teknisk plan og rekkefølgesbestemmelser. Kommunen og utbyggeren må videre forhandle mht utbyggingsavtalen som er basert på K-styrevedtak sak nr. 98/06 den 25.10.06: ”Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner for vurdering av kapasitet i skoler og barnehager”.

Utbyggingsavtalen skal godkjennes av PMU før igangsettingstillatelse utstedes.

Imidlertid gjennomgikk intern faggruppe og utbyggeren ”§ 7 rekkefølgesbestemmelser” i foreløpig reguleringsbestemmelser. Bolig- og Eiendomskontoret har krevd omskriving av pkt. 7.6.3 til slik det står nå, men Varmbobygg AS har en annen oppfatning av dette punktet, jfr. saksdok. 14, hvor de mener at det er kommunestyrevedtaket som skal gjelde.

Man ber om PMU's vurdering av reguleringsbestemmelsernes pkt. 7.6.3.

#### **VURDERING:**

Intern faggruppe har vurdert planforslaget på et felles fagmøte tidligere, men vi skal arbeide med planforslaget videre gjennom hele planprosessen.

PMU skal vurdere om planforslaget skal legges ut til "offentlig ettersyn" med framlagte søknadsdokumentasjoner.

Kommunen kan kreve revidering/justering av planforslaget (inkl. rekkefølgesbestemmelser) etter resultat av offentlig ettersyn og vurdering av planforslaget av intern faggruppe.

**RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK (PMU 15.05.07):**

Plan- og miljøutvalget godkjenner framlagte planforslag og bestemmelser til bebyggelsesplan for Saltnes gnr. 5, bnr. 1 og skal legge planforslaget ut til "Offentlig ettersyn" med tilhørende bestemmelser etter plan- og bygningslovens § 27-1, nr. 2.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. pbl. § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

**BEHANDLING OG VEDTAK FOR SAKSNR. 22/07 I Plan og miljøutvalget 15.05.2007:**

**BEHANDLING:**

Før behandlinga av saken orienterte representanter fra Varmbobygg AS og Panark AS om planforslaget.

**Synnøve Antonsen (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag:**

I rekkefølgebestemmelsene pkt. 7.6.3:

Det tillates bygd ut boliger med følgende ibruktakelse/innflytting:

2008	12 enheter
2009	17 enheter
2010	20 enheter
2011	11 enheter

En raskere byggetakt vil kreve ny vurdering av skole og barnehagekapasitet, i praksis skal dette skje ved behandling av igangsettingssøknad.

**Votering:**

**Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.**

**Antonsens tilleggsforslag fikk 1 stemme (Antonsen Frp) og falt.**

**VEDTAK:**

Plan- og miljøutvalget godkjenner framlagte planforslag og bestemmelser til bebyggelsesplan for Saltnes gnr. 5, bnr. 1 og skal legge planforslaget ut til "Offentlig ettersyn" med tilhørende bestemmelser etter plan- og bygningslovens § 27-1, nr. 2.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. pbl. § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.



**NY BEHANDLING (PMU 12.09.07)****NYE SAKSDOKUMENTER:**

15. Offentlig ettersyn, bebyggelsesplan for Saltnes, dat. 23.05.07 (ikke utsendt).
16. Avisannonsering, Adresseavisen og Trønderbladet, dat. 26.05.06 (ikke utsendt).
17. Uttalelse fra Sør-Trøndelg fylkeskommune, mottatt 19.06.07.
18. Uttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, dat. 02.07.07.
19. Uttalelse fra Statens vegvesen, dat. 22.06.07.
20. Merknader fra naboeiendommen Centrum Sameie, mottatt den 18.06.07.
21. Merknader fra 4 oppsittere (Hammerdalen 1, 3, 5 og 7), mottatt den 18.03.07.
22. E-post fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, dat. 31.08.07.
23. E-post fra Statens vegvesen, dat. 31.08.07.
24. Revidert plankart, ikke i mål (nedkopiert), dat. 30.08.07.
25. Revidert planbestemmelser, dat. 30.08.07.

**NYTT SAKSFRAMLEGG:**

Forslag til bebyggelsesplan for Saltnes har vært utlagt til offentlig ettersyn fom. 23.05.07 tom. 02.07.07. Planforslaget er annonsert i Adresseavisen og Trønderbladet den 26.05.07.

Det har innkommet 3 uttalelser fra sektormyndigheter, en merknad fra Centrum Sameie og et felles brev fra 4 oppsittere i Hammerdalen 1, 3, 5 og 7 som er mottatt i forbindelse med nabovarsling, men oppsitterne ble informert om at nabomerknader skulle behandles sammen med høringsuttalelsene senere.

De overnevnte uttalelsene/merknadene er følgende med kommentar:

**Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune (se saksdok. 17):**

- De minner om kulturminnelovens kulturminneregistrering, aktsomhetsplikten og varslingsplikten ved evt. funn av kulturminne.  
Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

*Kommentar:*

*Utbyggeren/kommunen har ansvar for å passe på at uttalelsen fra Sør-Trøndelag fylkeskommunen blir tatt til følge.*

**Uttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (se saksdok. 18).**

Fylkesmannens miljøvernadv. krever nødvendig støyreducerende tiltak slik at støynivåene tilfredsstilles i den sørlige delen av arealet hvor støynivået fra Fv. 801 og E39 ligger over 55 dB.

Vilkår for egengodkjenning:

Det må tas inn en planbestemmelse som sikrer at tilfredsstillende støyforhold i hht. T-1442 er oppnådd innen utbyggingen kan ta til, og som sikrer at tiltakshaver må dokumentere hvem som er ansvarlig for å gjennomføre de nødvendige tiltakene i hht. den støyfaglige utredningen.

*Kommentar:*

*Ansv. søker og utbyggeren har ordnet vilkårene med Fylkesmannen. Fylkesmannen har opphevet vilkårene for egengodkjenning den 30.08.07 (se saksdok. 22).*

**Uttalelse fra Statens vegvesen (se saksdok. 19):**

Vilkår for egengodkjenning:

Statens vegvesen krever at det inntas i bestemmelsene at avkjørslene skal bygges iht. vegnormalens krav og at ferdig avkjørsel skal godkjennes av vegvesenet. Likeledes skal siktsones bruk presiseres. Det må også inntas en rekkefølgebestemmelse om at avkjørslene skal være bygd før utbygging av feltet starter.

*Kommentar:*

*Ans. søker og utbyggeren har ordnet vilkårene med Statens vegvesen. Statens vegvesen har opphevet vilkårene for egengodkjenning den 30.08.07 (se saksdok. 23).*

**Merknader fra Centrum Sameie v/Torolf Engen (se saksdok. 20):**

Centrum Sameie har ingen merknader, men de ber om å bli holdt orientert i forbindelse med utforming av friarealet som grenser mot dem, spesielt ang. evt. planering/senking av terrenget.

*Kommentar:*

*Utbyggeren har ansvar for å informere om overnevnte til alle naboer inkl. Centrum Sameie i forbindelse med byggesøknad (er).*

**Merknader fra 4 oppsittere i Hammerdalern (saksdok. 21):**

- Oppsitterne til Hammerdalen 3 og 5 ber om at det tas hensyn til en løsning på den forholdsvis dårlige tilførselsvegen. Det vil si at de vil ha ny tilførselsveg via nytt boligområde (Saltnes).

*Kommentar:*

*Bebyggelsesplanen for Saltnes er i slutfasen og det er meget vanskelig å etablere ny adkomst gjennom nytt boligfelt av følgende grunner:*

- *Nevnte adkomst (tilførselsveg) er ikke nevnt verken i gjeldende reguleringsplan for Buvik sentrum eller bebyggelsesplan for Saltnes.*
- *Nevnte adkomst må krysse over offentlig friområde, gang- og sykkelveg og boligfeltets lekeplass (balløkke m.m.). Det er meget vanskelig å omregulere offentlig friområde til privat interesse.*
- *Oppsitterne må betale refusjon for intern veg i boligfeltet og bygge ny veg gjennom ei boligtomt, friområde, gang- og sykkelveg og lekeplass. Det er mye billigere å bygge om eksisterende adkomst.*
- *Utbyggeren vil ikke ta opp saken pr d.d., siden ekstra planarbeide medfører forsinkelse av bebyggelsesplanprosessen.*

**RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK (PMU 12.09.07):**

Plan- og miljøutvalget vedtar bebyggelsesplan for Saltnes, plankart og planbestemmelser på eiendommen Saltnes gnr. 5, bnr. 1.

Følgende dokumenter må være godkjent før behandling av byggesøknad etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93:

1. Teknisk plan for Saltnes må være godkjent av Teknisk kontor før godkjenning av "Utbyggingsavtale for Saltnes".
2. Utbyggingsavtale mellom utbyggeren og Skaun kommune må være godkjent.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

**BEHANDLING OG VEDTAK FOR SAKSNR. 33/07 I Plan og miljøutvalget  
12.09.2007:**

**BEHANDLING:**

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Plan- og miljøutvalget vedtar bebyggelsesplan for Saltnes, plankart og planbestemmelser på eiendommen Saltnes gnr. 5, bnr. 1.

Følgende dokumenter må være godkjent før behandling av byggesøknad etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93:

1. Teknisk plan for Saltnes må være godkjent av Teknisk kontor før godkjenning av "Utbyggingsavtale for Saltnes".
2. Utbyggingsavtale mellom utbyggeren og Skaun kommune må være godkjent.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

Børsa, 18.09.07  
Rett utskrift bekreftes:

Brit Husby

Utskrift til:  
Panark AS, Trondheim  
Varmbobygg AS, Trondheim  
Skaun Boligbyggelag v/Kjell Halvorsen  
Hallgeir Bøgeberg, Buvika  
Yoshi

# Bestemmelser- Kommuneplanens arealdel

Dato for vedtak i kommunestyret:	11.12.2014
Avklaring av innsigelser, vedtak i kommunal- og moderniseringsdepartementet:	09.02.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.06.2016
Stadfestelse av kommunestyret:	21.06.2016

Bestemmelsene for kommuneplanen, slik de er tatt inn nedenfor, vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

## **§1. Krav om inngåelse av utbyggingsavtaler**

Kommunen vil i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2 kreve at utbyggingsavtaler skal inngås for hele kommunens geografiske område i de tilfellene som er nærmere presisert nedenfor i disse planbestemmelsene. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner eller reguleringsplaner for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp og fjernvarme, og lignende.

## **§2. Boligutforming og boligsosiale tiltak**

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygnings utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

### §3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

#### §3.1. Infrastruktur

Når det er flere utbygger(e)/grunneier(e) inn i et område skal partene seg i mellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt tinglysning av heftelser.

*Kostnader til bygging og drift av offentlige hovedanlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett. Dersom en utbygger ønsker å utvikle et område før offentlig finansiering av hovedanlegg er vedtatt/avklart, blir kostnadene med bygging av disse anleggene belastet utbygger(e)/grunneier(e).*

*Kostnader til bygging av interne offentlige anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e). Driftskostnader knyttet til interne offentlige anlegg for vann og avløp dekkes av årsavgiften. Kostnader til drift av interne offentlige anlegg for veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett.*

*Kostnader til bygging av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e).*

*Kostnader til drift av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av de respektive private eiere av anleggene.*

*All offentlig infrastruktur som utbygger/grunneier forplikter seg til å oppføre, må anses som en bygge- og anleggskontrakt i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer bl.a. at utbygger/grunneier selv må sette seg inn i gjeldende regelverk og sørge for at det blir etterfulgt.*

### §4. Utbyggingsavtaler

#### §4.1 Innhold i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 17-2

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

*Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.*

#### §4.2 Infrastrukturfond

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

*Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.*



*Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.*

#### **§4.3 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader, jfr. pbl §12-7 nr. 13**

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastruktursoner som vist i arealdel.

### **§5. Plankrav**

#### **§5.1 Områdeplan**

§5.1.1 Det skal utarbeides områdeplan for nye boligområder på Ilhaugen/Snefugl nord, Buvikåsen, Viggja, Viggja havn og Lykkjeneset før det kan søkes om tillatelse til tiltak i disse områdene. En områdeplan må særlig klarlegge volumbetraktninger, tetthet og utbyggingsrekkefølge i feltene. Områdeplanens avgrensning har samme avgrensning som sone markert med særlige krav til infrastruktur.

#### **§5.2 Detaljregulering**

§5.2.1. Før alle områder der det planlegges en samlet utbygging av 3 eller flere boliger kreves det innenfor delplanene godkjent detaljreguleringsplan der det ikke er særskilt krav om områdeplan først.

§5.2.2. Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

### **§6. Rekkefølgebestemmelser**

#### **§6.1 Teknisk infrastruktur**

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Med teknisk infrastruktur menes blant annet vei (inkludert gang- og sykkelvei), vann- og avløpsledninger, EL og IKT, som er nødvendig å etablere på grunn av utbyggingen.

*Dersom rekkefølgebestemmelser består av særlig kostnadskreven infrastrukturtiltak i områder hvor er etablert særskilte infrastrukturfond, kan kommunen vurdere å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger, før dispensasjonen gis, har inngått en utbyggingsavtale med plikt til å innbetale anleggsbidrag til det aktuelle infrastrukturfondet.*

#### **§6.2 Utomhusarealer**

Utomhusanlegg og lekearealer skal ferdigstilles før ny boligbebyggelse tas i bruk.

*Dersom ferdigstilling av boliger skjer på en tid på året hvor ferdigstilling av utomhusarealer er vanskelig vil kommunen normalt gi midlertidig brukstillatelse med forbehold om at de aktuelle utomhusarealene ferdigstilles kommende sommer.*

#### **§6.3 Skole- og barnehagekapasitet**

Byggetillatelse for nye områder forutsetter at skole- og barnehagekapasiteten for det aktuelle området er tilstrekkelig til å dekke det antatte behov som oppstår ved utbyggingen av området.

#### **§6.4. Opparbeidelse av gang- og sykkelveger**

Det skal etableres gang- og sykkelveger for nye boligfelt langs fylkesveier inn til nærmeste sentrumsfunksjon før utbygging realiseres.

### **§7. Miljø og grunnforhold**

#### **§7.1 Hensynssoner og sikring**

Ved detaljregulering skal det gjennomføres en skredvurdering av fagkyndige.

*I områder vist med fare for ras og skred, jamført NVE sine farekart og databaser, skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til gjeldende regler og forskrift før tillatelse til tiltak gis.*

*Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.*

*Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.*

*Naturlig flomveier skal kartlegges og så langt mulig bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier ved detaljregulering.*

*Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.*

#### **§7.2 Støy og forurensing**

§7.2.1. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Der støyen kan forventes å overskride grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2012, skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket. Dette innebærer at støyberegninger skal foreligge senest samtidig med planforslaget oversende kommunen.

*Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillezoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*

§7.2.2. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

#### **§7.3 Krav til bygge- og anleggsfasen**

§7.3.1. I Krav til bygge- og anleggsfasen § 23.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

*For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillende.*

## **§8. Bestemmelser for utforming og lokalisering i byggeområder**

### **§8.1 Bebyggelsens utforming**

Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder, dimensjon, volum, form, utvendig materialbruk og farge i tråd med prinsippene i plan- og bygningsloven § 29-2.

### **§8.2 Formål**

§8.2.1 Nåværende boligområder kan fortettes gjennom fradelinger med nye frittliggende boligbygg, og/eller suppleres med mindre tilbygg og påbygginger.

§8.2.2. Bygging for andre formål enn de formål som er fastsatt i planen forutsetter dispensasjon.

*Dispensasjon kan normalt ikke påregnes. Kommunen kan, etter at berørte parter har fått uttalt seg, godkjenne at deler av boligbebyggelsen i områder regulert til boligformål tas i bruk til mindre næringsvirksomhet dersom dette ikke forringer boligområdets kvaliteter trafikalt, visuelt og miljømessig.*

§8.2.3. Områder for blandet formål skal brukes til kontorer, forretninger, offentlige og private tjenester samt boliger. Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

### **§8.3 Høyder**

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

### **§8.4 Tetthet**

Kommuneplanen stiller følgende minimumskrav til tetthet;

- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumskjernen
- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumsområdene
- Minimum 2.5 boliger pr daa i nye og uregulerte sentrumsnære byggeområder

### **§8.5 Parkeringsdekning**

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Parkering skal dekkes på egen grunn.

Områdeinndelingen er vist på plankartet.

Kravet til antall plasser fremgår av følgende matrise:

P-område 1 – Sentrum

P-område 2 – Sentrumsområdet

P-område 3 – Andre områder utenfor sentrumsområdet

P-område Type bebyggelse	1. P-område Børsa og Buvika sentrum	2. Sentrumsområdet >1,5-3 boliger pr/daa	3. Andre områder
Enebolig	-	3	3
Rekke-/kjedehus	2	2	2,5
≥ 3 roms leilighet	1,75	2	2,25
≤ 2 roms leilighet	1,25	1,5	1,75
Kontor (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal)	2	2	-
Butikk (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal)	2,2	2	-
Industri/lager (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal)	0,5	0,5	-

For skoler, barnehage, institusjoner, forsamlingshus og lignende skal kravet til parkeringskapasitet vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

#### §8.5.1 Frikjøp og parkeringsbidrag

Frikjøp og parkeringsbidrag gjelder bare for P-område 1 i Børsa.

##### Frikjøpsordning:

Ved utbygging på tidligere ubebygde grunn skal utbygger/grunneier betale til kommunen et frikjøpsbeløp pr. manglende biloppstillingsplass. Etablerte virksomheter må ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg betale til kommunen et frikjøpsbeløp per manglende biloppstillingsplass.

*Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging og drift av et kommunalt parkeringsanlegg.*

*Disse bestemmelsene gjelder også for kommunal utbygging på egen tomtegrunn.*

*Skaun kommunestyre vedtar de til enhver tid gjeldende satsene for frikjøp av parkeringsplasser.*

#### §8.5.2. Parkeringsplan

Gjelder for P-område 1 og P-område 2.

Som en del av søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge en parkeringsplan i tråd med kravene i plan- og bygningsloven § 28-7. Denne planen skal vise hvordan en skal løse parkering av biler, motorsykler og sykler.

#### §8.5.3 Garasje

Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.

### §8.6 Strandsonen

§8.6.1 Ved nye tiltak i strandsonen skal allmennhetens ferdsel langs sjøen sikres, bl.a gjennom de stier som er vist på arealplankartene.

§8.6.2. Nye naust skal plasseres i grupper sammen med eksisterende naust i områder som løser naustbehovet for flere eiendommer. Størrelsen skal ikke overstige 5 x 8 m. Naust kan ikke innredes for overnatting og beboelse. Naust kan ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.

### **§8.7 Hyttebebyggelse**

§8.7.1. Ny hyttebebyggelse langs strandsonen og ved Ånøya skal opparbeides med krav til vei, vann, kloakk og renovasjon som for boligstandard.

§8.7.2. Nye spikertelt kan bare etableres på områder regulert til campingplass og i henhold til godkjent reguleringsplan. Tiltakene er søknadspliktige.

### **§8.8 Felles utearealer**

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på min. 30 % av bruksarealet (BRA).

*Utearealene skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).*

### **§8.9 Brannvannskapasitet**

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsvei der rømning skal skje i høyder over 8 meter over planert terreng. Det skal anlegges en ekstra rømningsvei for bygninger som går over 3 etasjer.

## **§9. Bestemmelser for delplan Børsa/Viggja**

### **§9.1 Områder med kulturhistorie verdi**

§9.1.1. Børsaøra bevaringsområde: Området har et bevaringsverdig bygningsmiljø. Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller endret i eksteriør.

*Unntak kan gjøres for tilbakeføring til tidligere situasjon. Det faste utvalg for plansaker kan tillate en begrenset nybygging så fremt dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygninger med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Antikvarisk fagmyndighet skal høres ved dele- og byggesaker innen området.*

§9.1.2. Avsatt boligareal ved kirka kan ikke bebygges før området er frigitt i hht kulturminneloven. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børsaøra.

§9.1.3. Areal avsatt til offentlig formål ved kirka kan ikke utnyttes før området er frigitt i hht kulturminneloven.

### **§9.2 Rekkefølgebestemmelser**

§9.2.1 Det skal utarbeides områdeplan for Viggja, område merket **J** før tillatelse til tiltak gis.



Detaljplaner skal sees i en helhetlig utvikling av Viggjaområdet. Plassering av planens grønnstrukturer i ubebygde områder er veiledende. Reguleringsplanene for områdene skal vise nøyaktig plassering og dimensjonering.

§9.2.2 Før det gis tillatelse til bebyggelse av boligarealene på Naustmælen skal det oppføres bru til Børsaøra.

§9.2.3 Før det kan gis brukstillatelse på byggeprosjekter i Børsaberget sør for E-39 skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gatelys langs Fv757, fram til avkjøring for feltet.

§9.2.4 Boligområdet på Naustmælen kan ikke bygges ut før behov for boliger innen pleie og omsorg er avklart. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børsaøra. Før området bygges ut, må det foretas undersøkelser i grunnen for å kartlegge evt. forurensing. Evt. avdekket forurensning må fjernes før igangsettingstillatelse kan gis.

§9.2.5 Allmenheten skal sikres tilgang til strandsonen inklusivt friområder langs Eliløkken.

§9.2.6 Før områdene langs Hesthåggåvegen (Gammelvegen) kan bebygges skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gatelys fra Viggja sentrum fram til feltene.

§9.2.7 Før boligene på ”garasjebyggtomta” i Viggja ferdigstilles må det etableres minimum 5 parkeringsplasser ved Fv. 800 og gangsti fra Fv. 800 til fjæra for allmennheten.

## **§10. Bestemmelser tilknyttet Næringsarealet på Høgsetåsen med tilhørende ny hovedveg fra Fv 709 via Høgsetåsen til Viggja, delplan Børsa/Viggja**

### **§10.1. Byggetiltak og infrastruktur**

§10.1.1. Før det iverksettes byggetiltak skal det utarbeides en områdeplan for området markert med **K**.

*I områdeplanen skal arealbruk tilpasses anbefalinger gitt i utredningen vedrørende vilt og naturtyper og som vist i hensynssoner i arealplanen.*

10.1.2. Tillatelse til utbygging av Høgsetområdet forutsetter utbygging av vegtrase som vist i arealplanen. Dette gjelder trase fra Fv709 via Høgsetåsen og til E39 i Viggja. Planarbeid for Høgsetåsen inkluderer utredning av nytt planfritt kryss på E39 i Viggja.

### **§10.2. (§ 11-9) Hensynssone - naturmiljø**

Innenfor område markert med K og merket med hensynssone naturmiljø, skal det utarbeides reguleringsplan før det kan iverksettes tiltak. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt.

*I og inntil områdene hensynssone – naturmiljø skal hensynet til biologisk mangfold tillegges stor vekt i forvaltning og planlegging. Det er avsatt en buffersone på 30 meter rundt hensynssone naturmiljø som dekker naturtyperegistreringer på Stykkjeskammen, Stormyra sørøst og Granåsmyra vest.*

## **§ 11. Bestemmelser for havne- og næringsområdet, delplan Børsa/Viggja**

### **§11.1 Plankrav**

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for område merket **I**, før gjennomføring av nye tiltak i planen. Planen skal vurdere aktuelle tema som:

- reguleringsformål, tetthet og byggehøyder
- planlagt bebyggelse, interne veger, renovasjonsløsninger/avfallshåndtering, parkeringsløsninger, friområder, terrengbearbeiding, grøntsoner m.m. gjennom prinsipiell illustrasjonsplan som skal synliggjøre nevnte tema.
- atkomstforhold/logistikk. Trafikkvurdering vedlegges planen.
- prinsipielle løsninger for infrastruktur for vann og avløp.
- kapasitetsbehov for strømforsyning samt hensynta høgspentlinjer.
- eksisterende og ny støysituasjon. Støyvarselkart for vegstøy fra E39 legges til grunn.
- vurdering av grunnforhold, særlig ved tiltak i sjø og strandsonen, med tanke på stabilitet.

### **§11.2. Planer innenfor området**

Reguleringsplan for E39 Øysand-Thamshavn, parsell Viggja –Thamshavn, sist endret 21.08.03, skal fortsatt gjelde, med unntak av områder der planen er i strid med kommunedelplan for arealer som ikke omfatter vegformål og friområde.

Reguleringsplan for Steindalen steinbrudd og masseuttak, datert 11.01.08, skal gjelde foran områdeplan inntil drift i steinbrudd/masseuttak er avsluttet og steinbruddet er sikret og istandsatt i hht driftsplan. Planen kan da avløses av ny detaljreguleringsplan.

Arealer som i gjeldende plan for E39 er regulert til friområde og friområde i sjø, bør vurderes videreført i samband med en eventuell utvikling av større og sammenhengende næringsområde.

### **§11.3 Bebyggelse og anlegg**

§11.3.1 Felles bestemmelser for Bebyggelse og anlegg; Maksimum grad av utnytting er 80 % BYA. Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyde er 22 meter.

§11.3.2 Bestemmelser for AN1-3; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.3 Bestemmelser for AN\_F1-F2; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.4 Bestemmelser for område RU1; Innenfor området er det et eksisterende steinbrudd/masseuttak. Etter endt drift av steinbrudd/masseuttak skal området benyttes til næringsvirksomhet.

### **§11.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§11.4.1 Bestemmelser for V1 og V2; V1 er eksisterende veg, E39, som videreføres i planen. V2 er eksisterende veg FV 800, som videreføres i planen.

§11.4.2 Felles bestemmelser for H1 og H\_F1; Formål innenfor områdene skal være Havn.

§11.4.3 Avløp i strandsonen; I strandsonen langs fjorden er det markert områder som har avrenning til eller som ligger i følsomme områder, som definert i Forurensningsforskriften del 4 avløp. Dette skal vurderes og hensyntas i områdeplanleggingen.

§11.4.4 Havne- og farvannsloven; Tiltak i sjø faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og skal godkjennes av havnemyndighet.

§11.4.5 Bestemmelser for H1; Området er eksisterende havneområde.

§11.4.6 Bestemmelser for H\_F1; Området er framtidig havneområde.

### §11.5 Hensynssoner

Sone for særlig angitte hensyn for infrastruktur er angitt i plankartet.

## §12. Bestemmelser for delplan Buvika

### §12.1 Føringer gitt til områder i delplan Buvika

§12.1.1. Område markert med **A** på kartet, skal brukes til næringsvirksomhet, dvs. kontor, småindustri, småbåthavn, småbåtverksted og mindre lagervirksomhet. Kommunen kan godkjenne at deler av området tas i bruk til boligformål. Boligandelen kan være inntil 30 % av samlet bruksareal (BRA). Det skal etableres en buffersone mot boliger i vest.

§12.1.2. Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides en detaljplan for hytteområde ved Brekka, markert med **B** på kartet. Vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen.

§12.1.3. Det skal dokumenteres at næringsaktiviteten ved Mølla og nytt blandet formål er forenlig med boligformålet, markert med **C** på kartet før tillatelse til tiltak gis.

§12.1.4. Utforming av erosjonssikring av platået med tursti i strandsonen ved Tangen, markert med **D** på kartet, skal skje i samarbeid med geoteknisk kompetanse og Fylkesmannens Miljøvernnavdeling ved igangsatt planarbeid eller ved tillatelse til tiltak gis.

§12.1.5. I forbindelse med sikringstiltak i strandsonen ved Tangen, markert med **E** på kartet skal det anlegges tursti med bru over Vigda ved utløpet. Utforming av brua skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernnavdeling.

§12.1.6. Område for merket parsellhage, markert med **F** på plankartet kan ikke tillates bebygget før det utarbeides detaljplan.

§12.1.7. Det skal utarbeides områdeplan for Lykkjneset, markert med **G** på plankartet.

## §12.2 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.2.1 . Det skal utarbeides områdeplan for Buvikåsen, Snefugl, område merket **H** på plankartet, før tillatelse til tiltak gis. Plassering av planens grønnstrukturer i ubebygde områder er veiledende.

§ 12.2.2. Områdene Buvikåsen (B 58, B59 og B 60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

## §13. Bestemmelser for delplan Venn

### §13.1 Rekkefølgebestemmelser

Før nye byggeprosjekter innenfor avgrenset sentrumsområde på kartet kan realiseres, skal det utarbeides en reguleringsplan. Denne skal vise detaljerte løsninger på veier, g/s-veier, parkering, skoleområde, kirkegård, butikkområde, eldrecenter, boliger etc. Det skal gjennomføres en stedsanalyse som grunnlag for planen.

## §14. Bestemmelser for delplan Jåren/Råbygda

### §14.1 Fritidsbebyggelse

§14.1.1. For områder innenfor delplanen som er avsatt til hytteformål, skal det utarbeides detaljplan.

*Kommunen vil vurdere dispensasjon fra dette kravet dersom det dreier seg om enkeltstående hyttetomter hvor det allerede er etablert tilstrekkelig infrastruktur i form av veier o.l.*

§14.1.2. Det er ikke tillatt å bygge eller fradele tomt for fritidsboliger hvor tomtens eiendomsgrense ligger nærmere enn 50 m fra strandlinjen.

### §14.2 Rekkefølgebestemmelser

Før tillatelse til tiltak kan gis på nye boliger på områder i planen, må gang- og sykkelveg mellom Fokset og Nordlandet være planlagt og sikret.

## §15. Landbruk- natur- friluftsområder

§15.1 I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen må anses som nødvendig bebyggelse knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse, som tidligere er godkjent, inngår i planen.

*Dispensasjon kan vurderes gitt for mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt garasjer og uthus, på bebygd eiendom etter ordinær søknad innenfor disse rammer:*

- Tilbygg/påbygg inntil 50 m<sup>2</sup>
- Nye garasjer og uthus inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, mønehøyde inntil 5 meter
- Grad av utbygging kan ikke overstige 20 %

## **§16. Områder for råstoffutvinning og deponi**

**§16.1** Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i nye områder og utvidelse av eksisterende uttak, kan bare skje i henhold til reguleringsplan.

**§16.2.** Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglig forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk mangfold.

*Vurderingen bør være i tråd med de retningslinjer som gis i «Etablering av deponi for rene masser. Rammer for saksbehandling i kommunene Klæbu, Malvik, Melhus, Midtre Gauldal, Skaun, Stjørdal og Trondheim» IKS, avfall og deponi, 5.utkast, september 2008.*

## **§17. Soner med særskilte krav til infrastruktur**

Innenfor sone med særskilte krav til infrastruktur som angitt på plankartet skal det inngås utbyggingsavtaler for å regulere gjennomføring av de oppstilte infrastrukturtiltak jfr. § 6. Alternativt kan det stilles vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor sonen, i ht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd. Kommunen kan pålegge utbygger innbetaling til bundne fond, som øremerkes til konkrete infrastrukturtiltak, som avtalt i utbyggingsavtaler.



Skau 05.11.07

Jon P. Hurby



**TEGNFORKLARING**  
 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSKODING I PARENTES

<b>BYGDEMRÅDER (100)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 1)	<b>FAREMRÅDER (500)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 5)
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kommunens småhusbebyggelse (112)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Blokkbebyggelse (113)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annetstasjon</li> </ul>
<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 3)	<b>SPECIALMRÅDER (600)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 6)
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig gangveg (322)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Friluftareal med veg (640)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skoleområde (605)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skoleområde (605)</li> </ul>
<b>OFFENTLIGE FRIDOMRÅDER (400)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 4)	<b>FELLESOMRÅDER (700)</b> (Pl. §25.1 ledd nr. 7)
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig friområde (400)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles anlegg (710)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles parkering (730)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles skoleareal (750)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles grøntareal (780)</li> </ul>
<b>LINESYMBOLER M.V.</b>	<b>Øvrige symboler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Føremålsbegrensning (1201)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Formålsbegrensning (1202)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsforbudsområde (1203)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Grense for område (1205)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Rygggrense (1211)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sertifikert veg (1221)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Planlagt tunnel (1222)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skiltepost for planens (1290)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område av planlagt bebyggelse (1213)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skul</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bebyggelse</li> </ul>

**SKAUN KOMMUNE**  
 Byggesaksplan for  
**SALTNES PARK, BUVIKA**

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Kryss og p-plasser	30.08.07	ABK			

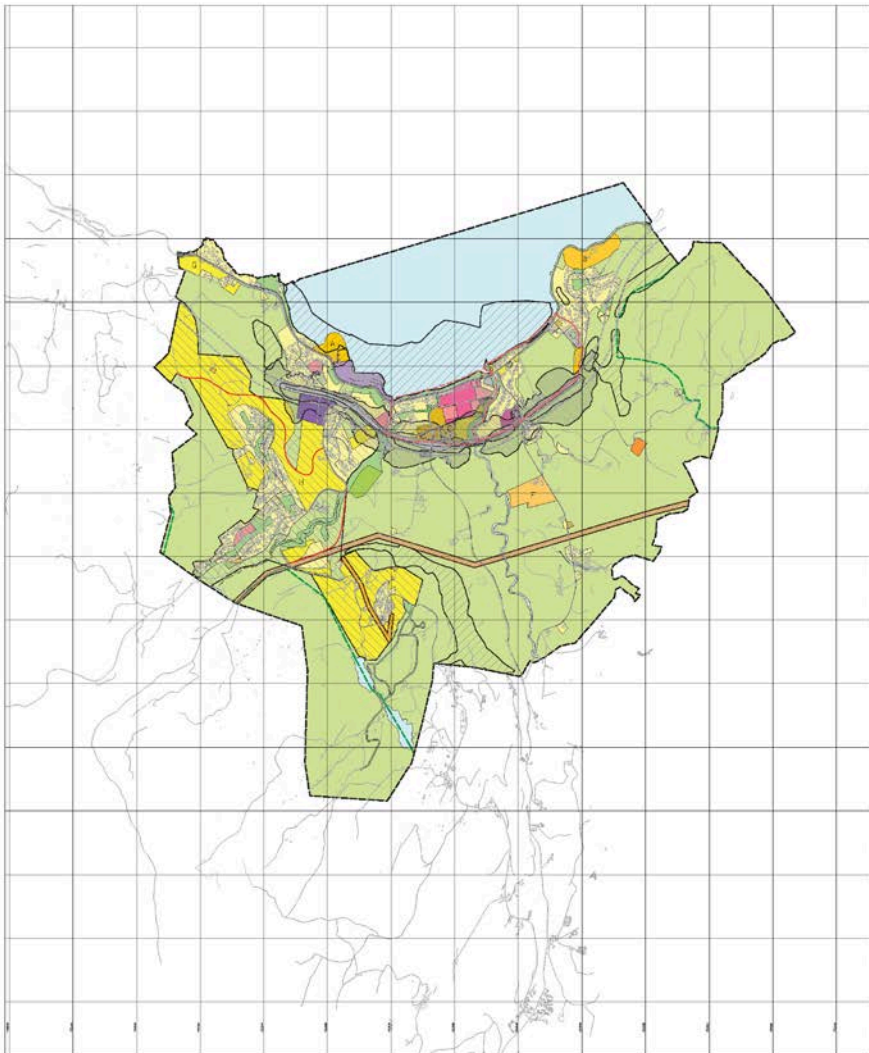
SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Planlagt veg	15.02.2007	
1. behandling i Byggesakstyret/Det festsak styret for planene	15.02.2007	
Utsigging til offentlig ettersyn	23.05.2007 - 30.06.2007	
2. behandling i Byggesakstyret/Det festsak styret for planene	12.09.2007	
Utl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Byggesakstyret/Det festsak styret for planene		

Planen er fremmet av: **VARMBØBYGG AS**  
 Fossegrenda 7, 7038 Trondheim

Planen er utarbeidet av: **PONORF OS**  
 Hønefoss 41, 0410 Hønefoss

TRØTTET: **REGULERINGSPLAN NR.**  
 SAKSBEH: **SKAUN KOMMUNE**  
 PLANL. KONTOR

DATE: 16.02.07 30.08.07



**SKAUN KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2014 - 2040**

**1. Bebyggelse og anlegg**

- |  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Boligbebyggelse (1110)                   |
|  | Fritidsbebyggelse (1120)                 |
|  | Tjenesteyting (1160)                     |
|  | Næringsvirksomhet (1300)                 |
|  | Andre typer (1500)                       |
|  | Grav- og urnelund (1700)                 |
|  | Kombinert bebygg. og anleggsformål(1800) |

**2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur**

- |  |                  |
|--|------------------|
|  | Veg (2010)       |
|  | Parkering (2080) |

**3. Grønnstruktur**

- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | Grønnstruktur (3001) |
|  | Turdrag (3030)       |
|  | Friområde (3040)     |

**5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift**

- |  |                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gåsstilnyttet næringsvirksomhet (5100) |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- |  |                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001) |
|--|-------------------------------------------------------------------|

**Illustrasjonslinjer**

- |  |                |
|--|----------------|
|  | Sentrumsområde |
|  | Sentrum        |

**Hensynssoner §11-8**

- |  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | §11-8 a.2) Stasjonsone (200)                             |
|  | Rød stasjonsone iht. T-1442 (210)                        |
|  | Gul stasjonsone iht. T-1442 (220)                        |
|  | §11-8 a.3) Faresone (300)                                |
|  | Høyspenningsanlegg (370)                                 |
|  | §11-8 b. Sone med særlige krav til infrastruktur(400)    |
|  | Krav vedrørende infrastruktur (410)                      |
|  | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500)            |
|  | Bevering naturmiljø (560)                                |
|  | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500)            |
|  | Bevering kulturmiljø (570)                               |
|  | §11-8 f. Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde(900) |
|  | Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)     |

**Samferdselslinjer og punkt pbl. §11-7, 2.ledd nr 2**

- |  |            |
|--|------------|
|  | Fjernveg   |
|  | Hovedveg   |
|  | Samløpveg  |
|  | Adkomstveg |

**Linjesymbol**

- |  |                     |
|--|---------------------|
|  | Planens begrensning |
|  | Areaformålgrense    |
|  | Markagrense         |
|  | Byggogrense         |
|  | Bestemmelsesområde  |

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof89 Karttittel pr dato: 16.01.2014  
 Høydereferanse: NN 1954 Kilde: Skaun kommune Ekvivalens 1m

**SKAUN KOMMUNE**

**Kommuneplanens arealdel**

**Delplan Buvika**



Målestokk  
**1:10000(A0)**

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA		
Lagt inn stasjonsone	30.04.15	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		

Forslagsstiller:



SKAUN KOMMUNE  
DATO: 15.08.2014

Plankart utarbeidet av:



SELBERG ARKITEKTER AS  
plan|arkitektur|beredskap

Reguleringsplan.nr

201208

Kommunens saksnr:



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- 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**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*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 forbrukermyndighetene 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 budgivning

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 budgivere 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Negardsgjerdet 13  
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre