

Egenerklæring

Malvikvegen 1231, 7550 HOMMELVIK

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Malvikvegen 1231

Postadresse

Malvikvegen 1231

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11.2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Walas, Dawid

Selger

Walas, Anna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt renovering

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malvik Byggservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolering, ny kledning, nye vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malvik Byggservice AS



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering rundt boligen ble etablert/fornytt i 2012. Arbeidet ble utført av eier med gravemaskin. Det har etter utførelsen ikke vært kjent problemer med fukt eller vanninntrengning i kjeller.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriske anlegget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Jølle & Kristensen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vannrør og avløpsrør ble skiftet. Nytt rør-i-rør system og nytt vannfordelingsskap ble installert i forbindelse med totalrenovering

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trondheim VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

To nye varmpumper er installert. Ventilasjon er også oppgradert i forbindelse med renoveringen

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Melhus Varmepumpe

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn er fjernet og pipeløpet er permanent tettet. Pipen er ikke lenger i bruk

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Søknad om ferdigattest er sendt av Hus & Hytteplan AS. Vi avventer ferdigattest fra kommunen



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28419052

Egenerklæringsskjema

Name

Dawid Walas

Date

2026-07-02

Name

Anna Walas

Date

2026-07-02

Identification



Dawid Walas

Identification



Anna Walas



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Malvikvegen 1231 7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1920
Hovedbygg BRA:	202 m ²
Hovedbygg BRA-i:	202 m ²
Sum alle bygg BRA:	251 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	202 m ²
Rapportdato:	17.6.2026 (Gyldig til 17.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

40

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende tilgang til krypkjeller.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 på pipe på grunn av alder. Hvis pipe skal taes i bruk, vil nok en rehabilitering av pipe med nytt røykrør være å anbefale.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom 2 etasje - Ventilasjon	TG-2 er gitt for manglende elektrisk eller mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	TG-IU er gitt på grunn av begrenset inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler håndløper i trapp fra loft og ned til 2 etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

17.6.2026

Rapportdato

17.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anna Walas

Navn: Dawid Walas

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann

Firma: Takst Midt-Norge AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring: If Forsikring

Telefon: 91373377

Epost: stalebergmann@gmail.com

Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Opplysninger om oppgraderinger gitt av dagens eier. Dagens eier er håndverker selv og driver egen virksomhet som har utført arbeid på eiendommen.

Boligen ble vesentlig rehabilitert og utvidet siden 2013. Selve oppføringen av tilbygg og konstruksjonsmessige arbeider er utført av faglærte håndverkere i henhold til gjeldende krav og praksis på utførelsestidspunktet.

Innvendige arbeider er i stor grad utført av faglærte håndverkere der dette har vært naturlig eller påkrevd. Dette gjelder særlig arbeider knyttet til våtrom, herunder bad og vaskerom, rør og elektrikerarbeid hvor det er benyttet faglærte utførende for sentrale funksjoner og kritiske bygningsdeler.

Informasjon om boligen

Adresse: Malvikvegen 1231, 7550 Hommelvik

Kommunenr: 5031

Gårdsnr: 49

Bruksnr: 100

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1920 - Boligen er renoverert siden 2013.

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig bygget i 1920. Det er etablert utleie på boligen i dag.

Boligen er bygget på teglsteinsmur og støpt grunnmur med sparestein.

Etasjeskille er trebjelkelag.

Det er en tømmerkasse fra byggeår, som er utlektet innvendig og utvendig.
Saltakkonstruksjon som er tekket med skiferstien og påbygd del med takplater.
Vinduer med 2 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	202	202	0	0	62
Uthus	34	0	34	0	0
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	251	202	49	0	62

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	0	0	0 Romfordeling: Bod med lav himlingshøyde	0	0
1. etasje	112	112 Romfordeling: Hoveddel: Entre, gang, bad og soverom Utleiedel: Entre, gang, 2 soverom bad, stue og kjøkken	0	0	32
2. etasje	90	90 Romfordeling: Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue	0	0	30
Loft	0	0	0 Romfordeling: Rom med lav himlingshøyde	0	0
Totalt m²	202	202	0	0	62

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	23	0	23
Loft	37	0	37
Totalt m²	60	0	60

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-IU

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Ja

Drenering på boligen er byttet i 2016, ref dagens eier.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ikke kontrollert

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til kryprommet, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt inspeksjon fra kjellerbod/teknisk rom. Dette rommet er ikke plassert mot de mest utsatte delene av grunnmuren med hensyn til terrengforhold og drenering. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til fuktinntrengning eller forhold som indikerer sviktende drenering i det inspiserte området. På grunn av manglende tilgang til kryprommet kan tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen ikke verifiseres.

Oppsummering

TG-IU

Det er foretatt en begrenset inspeksjon av dreneringen på bakgrunn av utføring av kjeller og manglende tilgang til kryprom.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje, Ringmur

Grunnmuren er oppført av betong og betong med sparestein. Deler av boligen er fundamentert på ringmur som danner et kryprom under 1. etasje. Under deler av tidligere vinterhage samt en mindre del av boligen er det etablert bodarealer med grunnmurer av betong og betong med sparestein. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.3 Krypkjeller

TG-2

Type krypkjeller	Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Krypkjelleren er ikke inspisert innvendig da det ikke foreligger adkomst eller inspeksjonsmulighet. Vurderingen er derfor basert på utvendige observasjoner og tilgjengelig informasjon. Manglende tilgang medfører vesentlig usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand og eventuelle skjulte skader. Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktproblematikk, kondens, biologiske skader, muggsopp, råte, skadedyr og redusert inneklimatekvalitet. Risikoen øker særlig ved mangelfull ventilasjon, terrengfall mot bygning, høy grunnfukt eller utilstrekkelig fuksikring.	
Er det ved utvendig inspeksjon registrert forhold som indikerer økt skaderisiko i krypkjelleren?	Ikke kontrollert
Krypkjeller er ikke inspisert innvendig.	
Er det registrert skader, svikt eller andre avvik i krypkjelleren?	Ikke kontrollert
Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormale deformasjoner i gulvkonstruksjonen ved visuell kontroll fra 1. etasje. Det er imidlertid ikke etablert tilgang til kryprommet, og konstruksjonen under gulvet er derfor ikke inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.	
Oppsummering	TG-2
Krypkjelleren er kun inspisert utvendig grunnet manglende adkomst. Krypkjellere er generelt skadeutsatte konstruksjoner med risiko for fukt- og råteskader. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere tilkomst til krypkjeller for inspeksjon og sørge for et godt luftet kryprom. Det er ikke kjent om det er lagt fuktsperre mot grunn, men dette anbefales i kombinasjon med god lufting.	

6.4 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.5 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er grovkjeller under deler av huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Grovkjeller er pusset opp og det pusset nye murer i kjellerrom.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering**TG-1**

Boligen har grovkjeller under deler av bygningen. Kjelleren er pusset opp, og det er utført ny puss på murer i kjellerrommet. Det ble ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen ved befaringen.

6.6 Balkong, terrasse, platting**TG-1**

Type	Balkong
------	---------

Det er balkong med utgang fra soverom. Balkong er utført i impregneret og malt trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
--	-----

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

Balkong ble pusset opp/rehabilitert i 2017.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering**TG-1****6.7 Vinduer og dører****TG-1****Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører med helt eller delvis glassfelt.
Heve/skyve ut til balkong fra begge soverom i 2 etasje.

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

Vinduer er byttet i 2022.

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

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

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering**TG-1**

6.8 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:

Trekonstruksjon, Tømmerkonstruksjon

Huset er en eldre tømmerkonstruksjon fra 1931/32 som er utlektet både utvendig og innvendig. Det er påbygg bad i 1 etasje av trekonstruksjon.

Type fasade/kledning:

Stående kledning

Det er stående kledning på boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble byttet kledning på boligen i 2023, og huset ble malt i 2026.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.9 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Nei

Oppsummering

TG-1

Renner, beslag og nedløp ble byttet i 2025.

6.10 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:

Fra bakken

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon

Innredet loft

Det er innredet loft og dermed en lukket konstruksjon på loftet.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Loftet ble innredet 2017.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.12 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Hovedtaket er tekket med skifertak med papp under. Tilbygg er tekket med stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking på tilbygg er fra 2024.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	

Oppsummering**TG-2**

Ved befaring ble det observert mose- og algevekst på deler av takflaten. Moseansamlinger kan holde på fuktighet, som over tid kan føre til forringelse av takteking og redusert levetid på undertak og taktekke. Dette gjelder særlig i overganger, skjøter og rundt takgjennomføringer der fukt lettere kan trenge inn.

Taktekking på hoveddel har passert forventet levetid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Type

Trebjelkelag

Det er trebjelkelag på gulv som er avrettet med støp i 2023. Det er lagt nye gulv.

Resultat skjevhetmåling

5 mm

Oppsummering**TG-1****6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Teglsteinspipe

Det er eldre teglsteinspipe som ikke er i bruk i boligen.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering**TG-2**

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

6.15 Innvendig trapp

TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.16 Kjøkken: Hoveddel

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen, som går ut på yttervegg eller over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1

6.17 Kjøkken: Utleiedel.

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat/tre/stein. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler håndløper i trapp fra loft og ned til 2 etasje.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
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

Type avløpsrør	Plast
Det er ihht dagens eier byttet avløpsrør ut til kommunal kum.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeidet ble utført i 2023, av Nidaros VVS.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Det er etablert rør i rør system i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ja det er gjennomført arbeider med vannledninger, Vannrør og vannskap i 2 etasje er fra 2013 og vannrør, samt rørskap og vannledninger ble byttet i 2023/24.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Det er montert fordelerskap i 1 etasje fra 2023/24 og fordelerskap i 2 etasje fra 2013.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.21 Elektrisk

Beskrivelse	
Boligen har separat fordeling av det elektriske anlegget mellom hoveddel og utleiedel. El-skap for hoveddelen er plassert på vaskerom i 2. etasje. El-skap plassert i utleiedelen forsyner utleiedelen med strøm.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er utført el-tilsyn i desember 2025, det er kommentert i rapporten at det mangler stikkontakter og utebelysning. Dette skal ferdigstilles før overtakelse, ref dagens eier.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.22 Varmesentral: 1 etasje

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i 1 etasje i utleiedel. Varmepumpe er montert i 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.23 Varmesentral: 2 etasje

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i etasje på stue. Varmepumpe er montert i 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.24 Varmtvannsbereder: 2 etasje

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2012
Størrelse	198
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

6.25 Varmtvannsbereder: Utleiedel

TG-1

Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	198
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.26 Varmtvannsbereder: 1 etasje

TG-1

Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	198
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.27 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boligen gjennom luftespalter på vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering	TG-1

6.28 Våtrom: Bad 2 etasje.

TG-2

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, badekar, servant og toalett. Rommet har elektrisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2013.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv med varmekabel.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er etablert plastsluk under badekar, under baderomsinnredning og sluk under fastmontert dusjnisje.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Det er manglende mulighet for renhold av inspeksjon av sluk under dusjnisje. Det er god tilgang til sluk under badekar og innredning.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/nisje og badekar.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på baderommet.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført da aktuelle tilstøtende konstruksjoner består av vaskerom med membran, yttervegg og områder skjult av kjøkkeninnredning. Inngrep ville medført unødvendig skade på overflater eller bygningsdeler. Det er i stedet foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller andre tegn til fuktskader.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det er ikke påvist avvik ved fuktmåling på overflater.	

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)**TG-0**

Det er ikke registrert avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon**TG-1**

Arbeid er utført av dagens eier sitt selskap, som har godkjent våtromssertifikat.

6.29 Våtrom: Vaskerom 2 etasje**TG-2**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vaskerommet er etablert i 2013.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

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

Nei**Oppsummering overflate vegg/himling****TG-1**

Veggene på badet har malt overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er heller ikke registrert tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv

Vinylbelegg

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

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

Nei**Oppsummering overflate gulv****TG-1**

Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige skader i belegget, og det ble ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det anses ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet som gir fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Servant
Det er servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Baderommet er utstyrt med servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Det er ikke innebygd sisterner til klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig qavtrekk fra vaskerommet.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Baderommet ventileres med naturlig avtrekk fra vaskerommet. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Naturlig ventilasjon gir generelt en dårligere og mindre stabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning i våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere elektrisk avtrekk.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Vaskerommet mott yttervegg eller mot baderom, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.	
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
TG-0	
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da vaskerommet ligger mot yttervegg eller mot baderom og hulltaking derfor ikke lot seg gjennomføre. Det er gjort overflatesøk uten å registrere avvik, og fuktsøk/måling har ikke påvist fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Manglende hulltaking innebærer at konstruksjonens innvendige tilstand ikke er verifisert, og skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	
TG-0	
Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.	
Det foreligger bilder og skriftlig dokumentasjon på utførsel.	

6.30 Våtrom: Bad 1 etasje

TG-1

Generell beskrivelse	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	
Ja	
Baderommene er nyrenovert og er ikke tatt i bruk enda.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene er flislagt. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv med varme.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	
Gulvet har flisbelegg med gulvvarme. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene. Videre ble det ikke registrert knirk i gulvet eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Det er slukrenne i våtsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk	
Våtrommet har slukrenne/linjesluk i våtsonen med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med dokumentert utførelse, og det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørsteskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr**TG-0**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd susterne. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei**Oppsummering ventilasjon****TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Baderommet er nyrenovert og er ikke tatt i bruk. Det er derfor ikke foretatt hulltaking for fuktsøk.

Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei**Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)****TG-0**

Baderommet er nyrenovert og var ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke foretatt hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Manglende hulltaking innebærer at den skjulte konstruksjonen ikke er kontrollert, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei**Oppsummering dokumentasjon****TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende framlagt dokumentasjon. Forholdet vurderes som tilfredsstillende.

6.31 Våtrom: Bad 1 etasje Utleiedel**TG-1**

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommene er nyrenovert og er ikke tatt i bruk enda.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene er flislagt. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv med varme.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelegg med gulvvarme. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene. Videre ble det ikke registrert knirk i gulvet eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Det er slukrenne i våtsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Våtrommet har slukrenne/linjesluk i våtsonen med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med dokumentert utførelse, og det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

Oppsummering sanitærutstyr**TG-0**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterner. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
---	-----

Oppsummering ventilasjon**TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

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

Baderommet er nyrenovert og er ikke tatt i bruk. Det er derfor ikke foretatt hulltaking for fuktsøk.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
---	-----

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)**TG-0**

Baderommet er nyrenovert og var ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke foretatt hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Manglende hulltaking innebærer at den skjulte konstruksjonen ikke er kontrollert, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
--	-----

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon. Forholdet vurderes som tilfredsstillende.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

Malvikvegen 1231, 7550 HOMMELVIK

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325084

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

184698692

Gårdsnummer

49

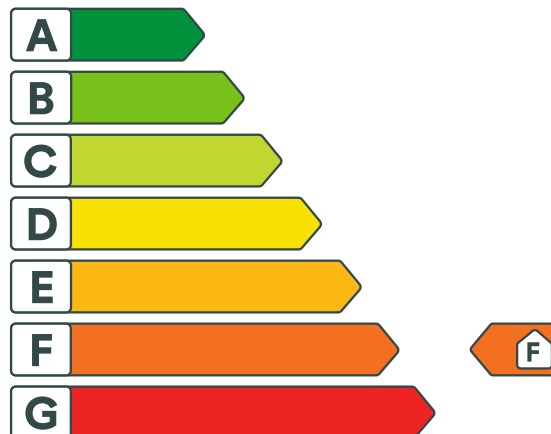
Bruksnummer

100

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1920

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

333,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

376,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

82 561 kWh



Malvikvegen 1231, 7550 HOMMELVIK



Detaljering

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



Malvikvegen 1231, 7550 HOMMELVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



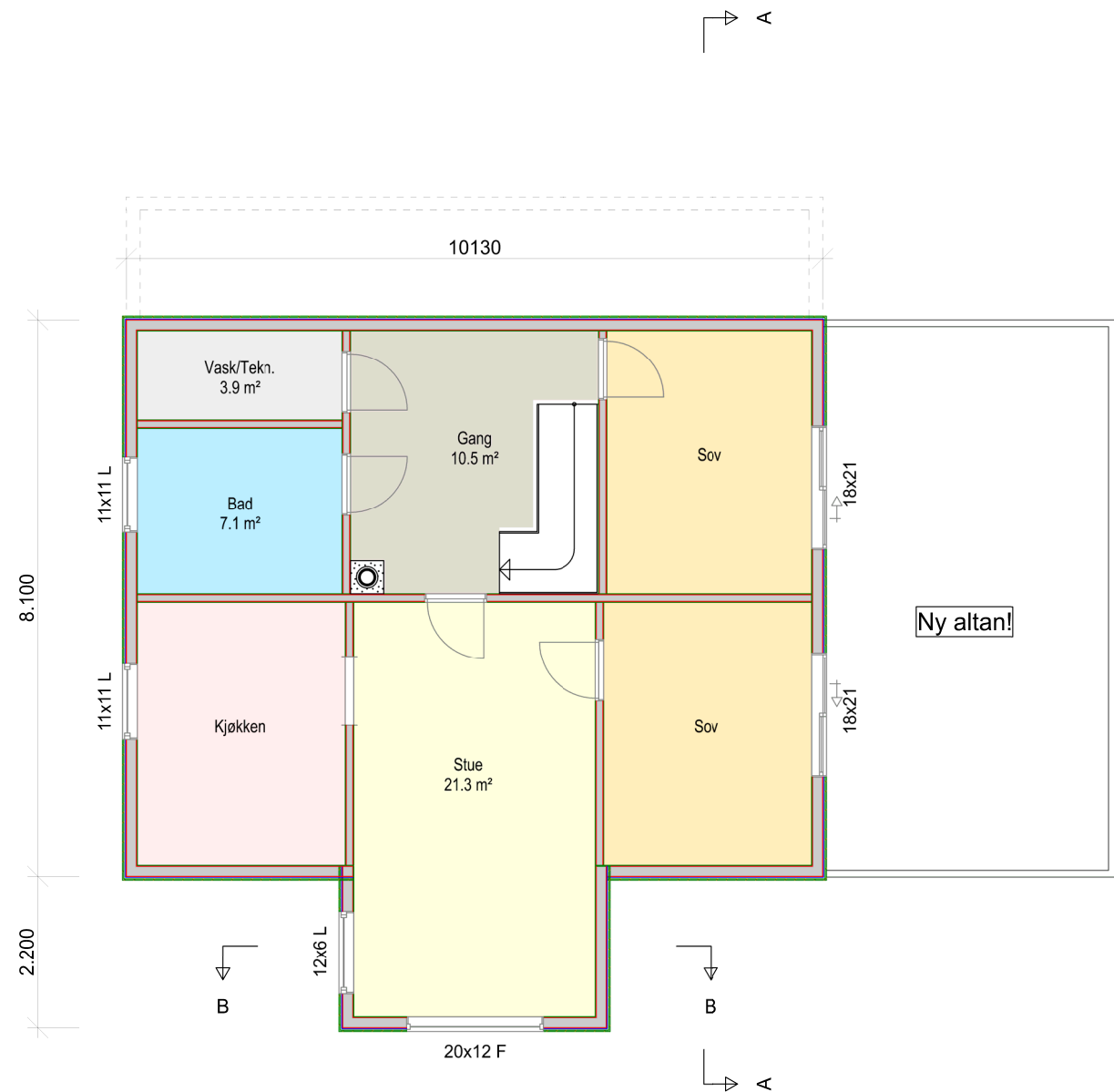
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE



1 ETG.



2 ETG.

Tilbygg



GRAPHISOFT
DDScad

Tiltakshaver: Anna & Dawid Walas

Byggeplass: Malvikvegen 1231

Sted: Malvik

Matrikkel: 5031-49/100/0/0

Plan

Mål: 1 : 100

GRAPHISOFT

Dato: 24.06.2026

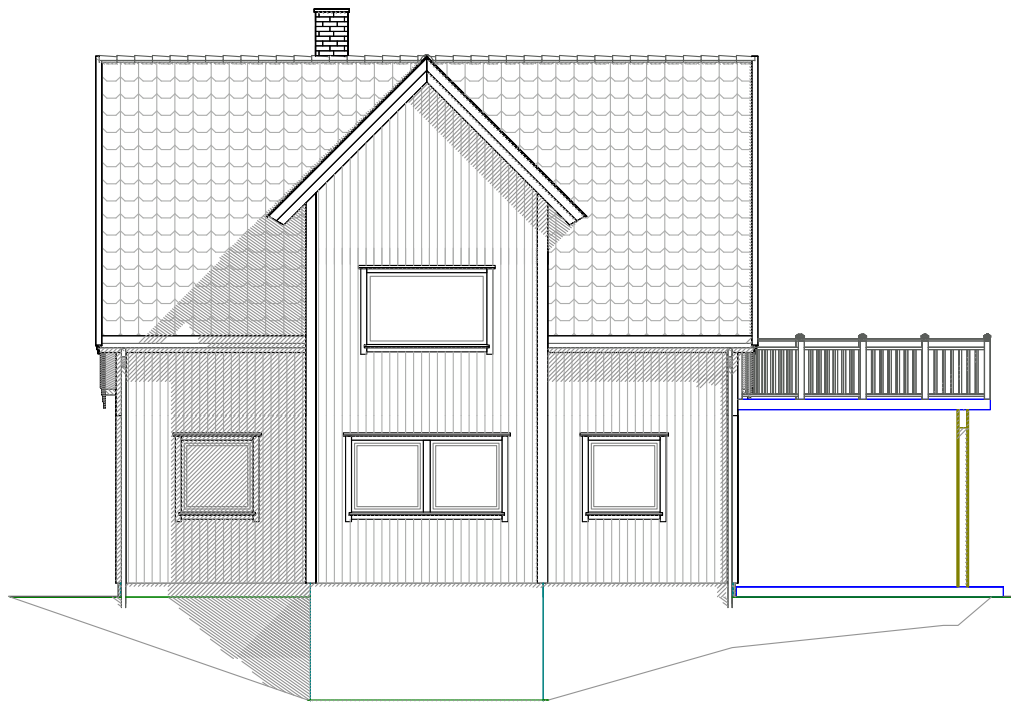
Tegn: sk

Prosjekt nr.:

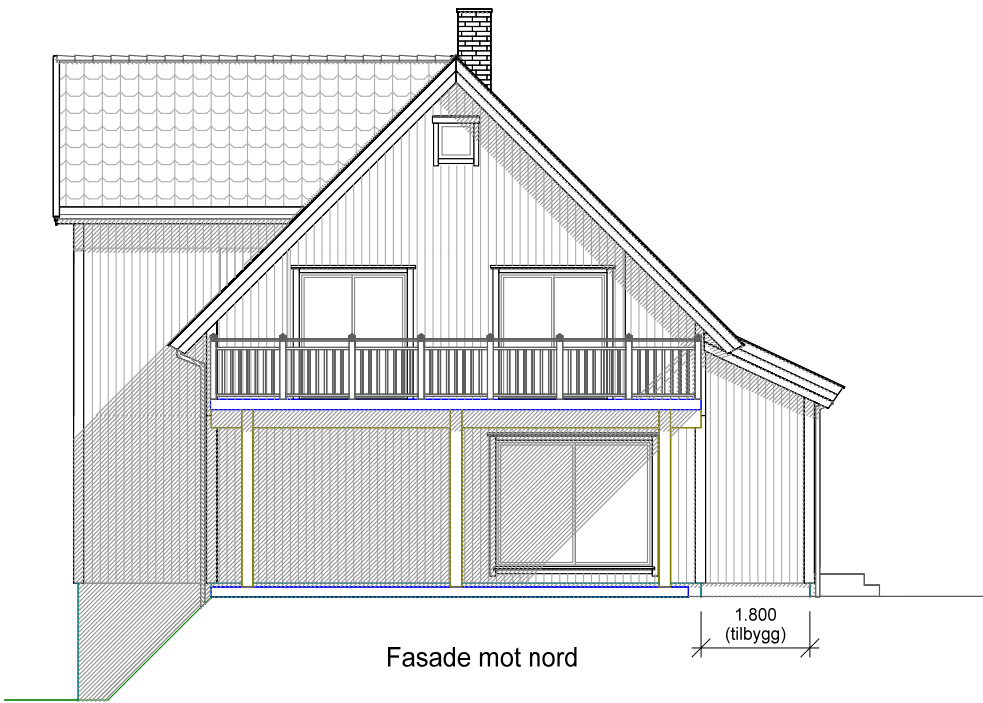
Tegn.nr.: 503

HH1502-06

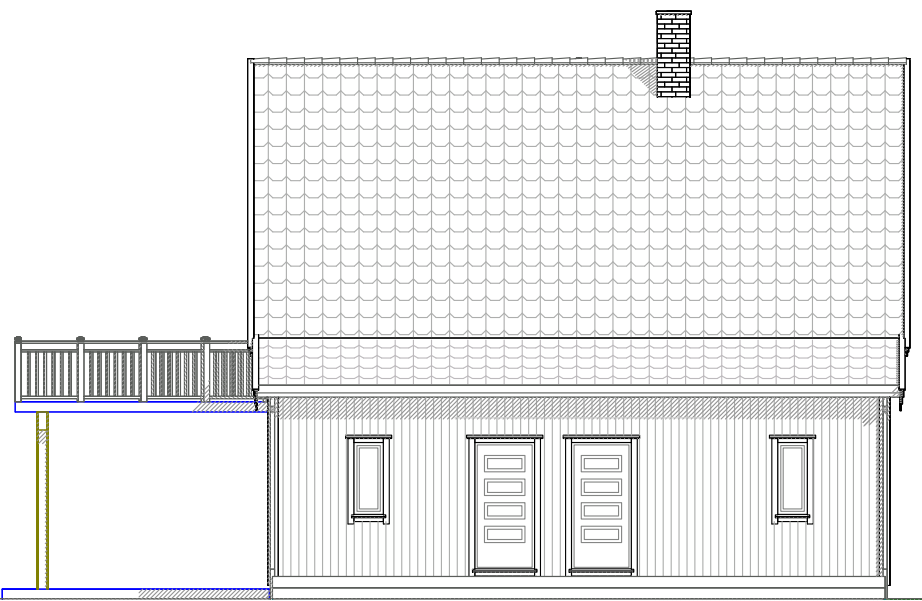
Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.



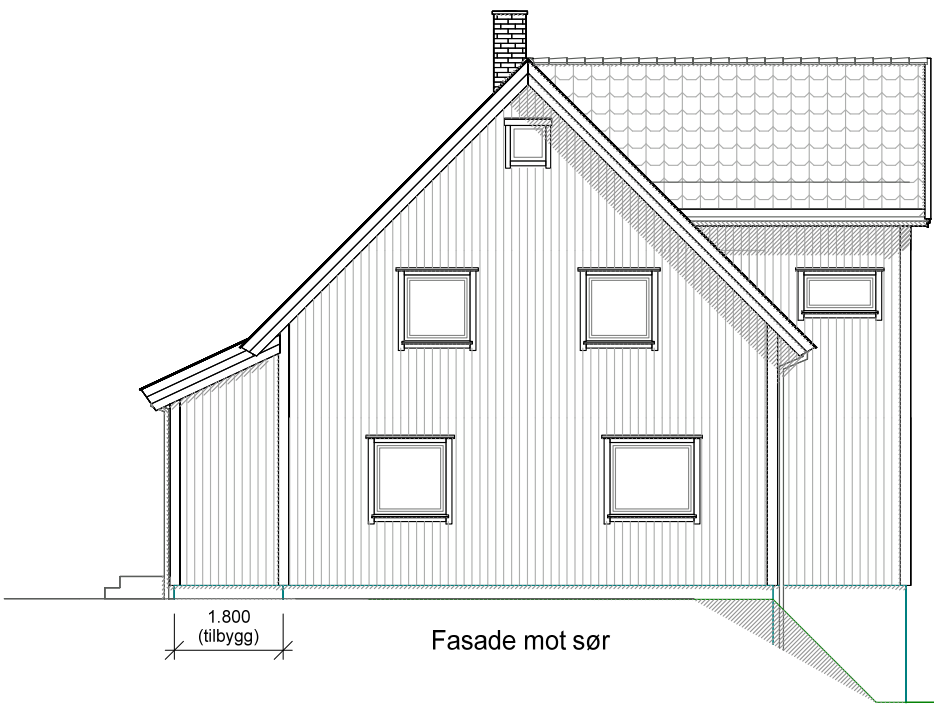
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør

Tilbygg

GRAPHISOFT



GRAPHISOFT
DDScad

Tiltakshaver: Anna & Dawid Walas

Byggeplass: Malvikvegen 1231

Sted: Malvik

Matrikkel: 5031-49/100/0/0

Fasader

Dato: 24.06.2026

Tegn: sk

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: 501

HH1502-06

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

Mål: 1 : 125

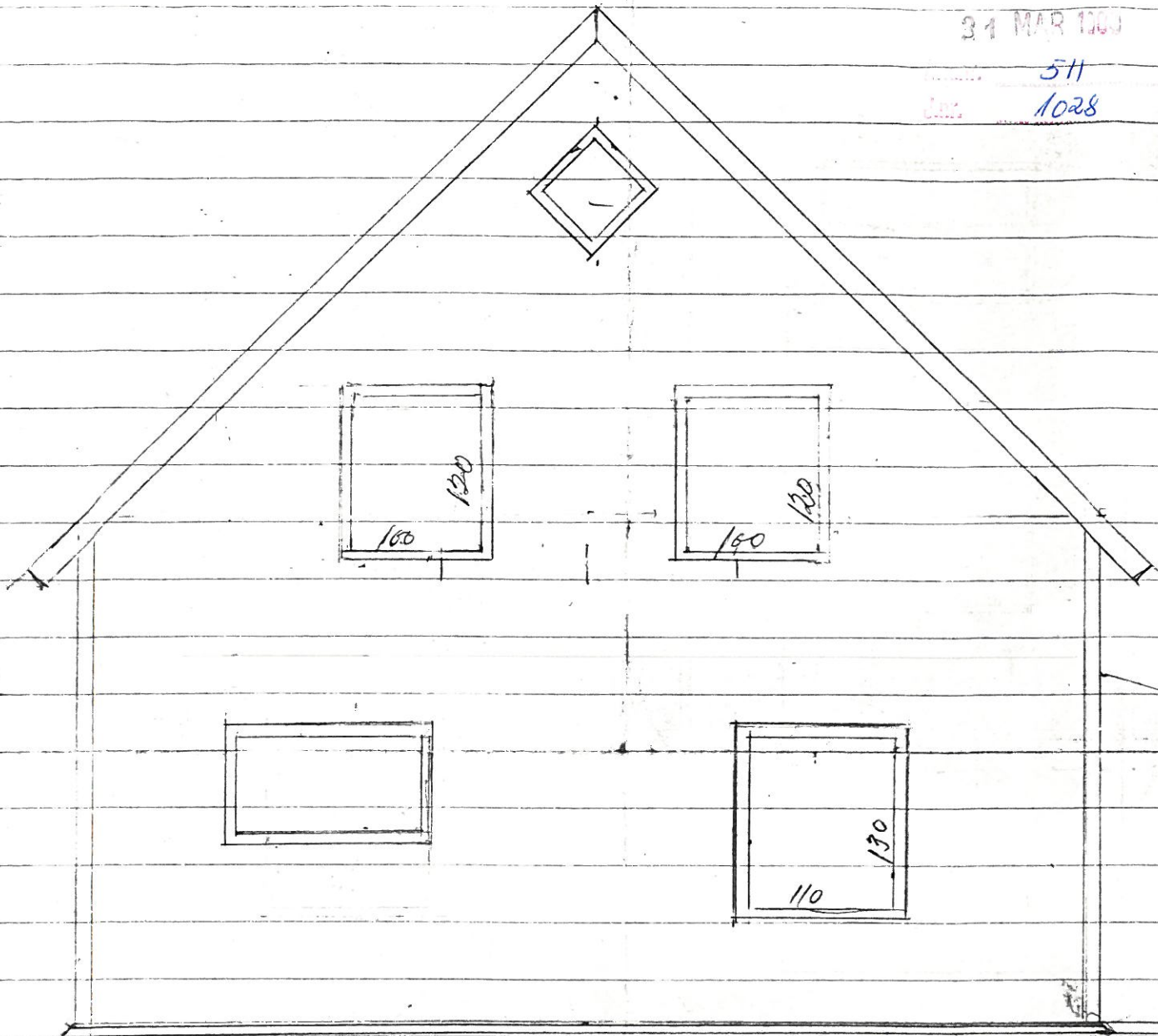
MALVIK KOMMUNE

Bygghisk 1980

31 MAR 1980

511

1028

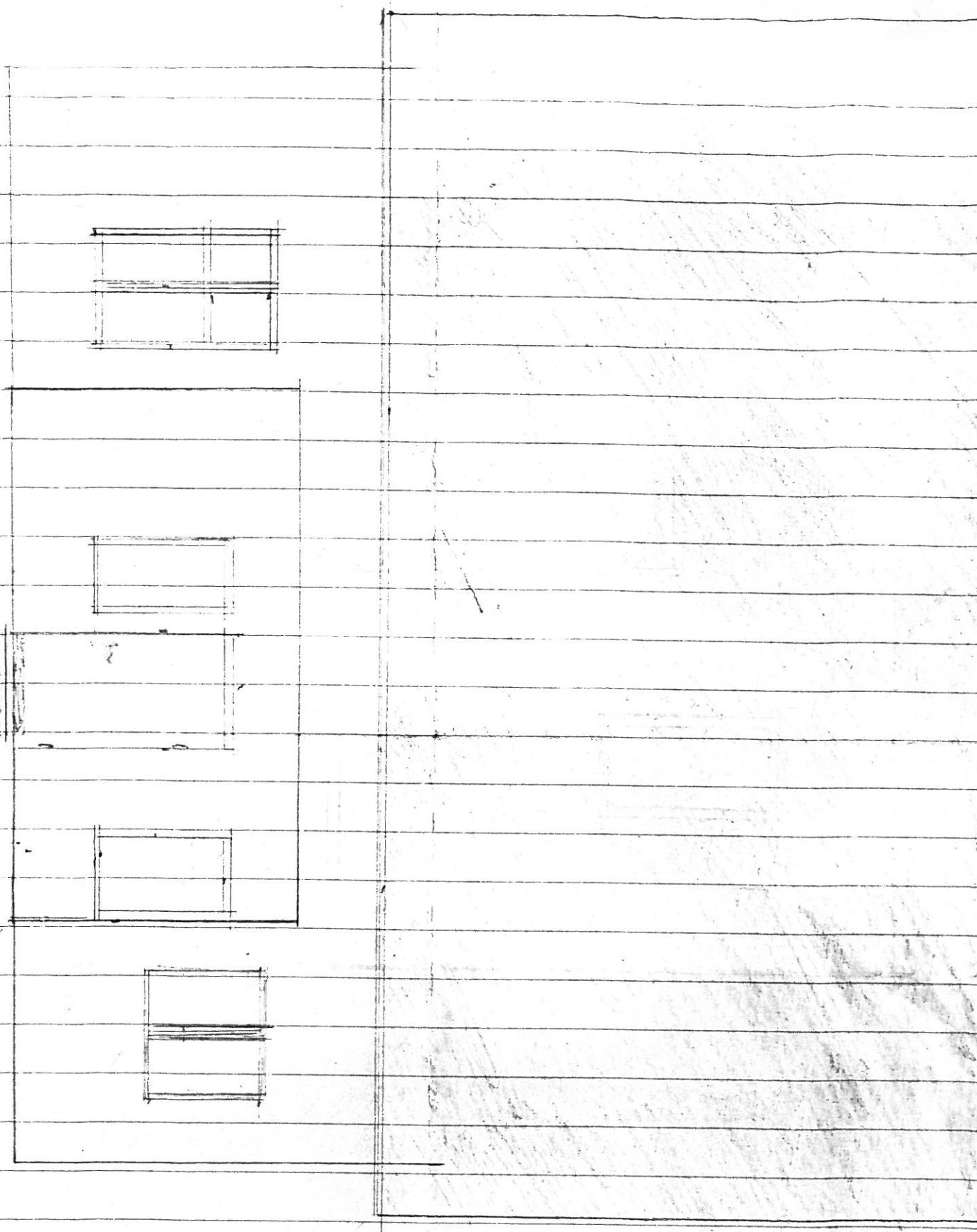


behandlet og godkendt/afsluttet af Malvik Bygningsråd i
møde, den 27/4 1980, sek nr/2/1980, på de vilkår
som er anført i vedhæftede udskrift af bygningsrådets
forhandlingsprotokoll i nævnte møde.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hornslev, den 05/4/1980

Rigmor Haldrup

20



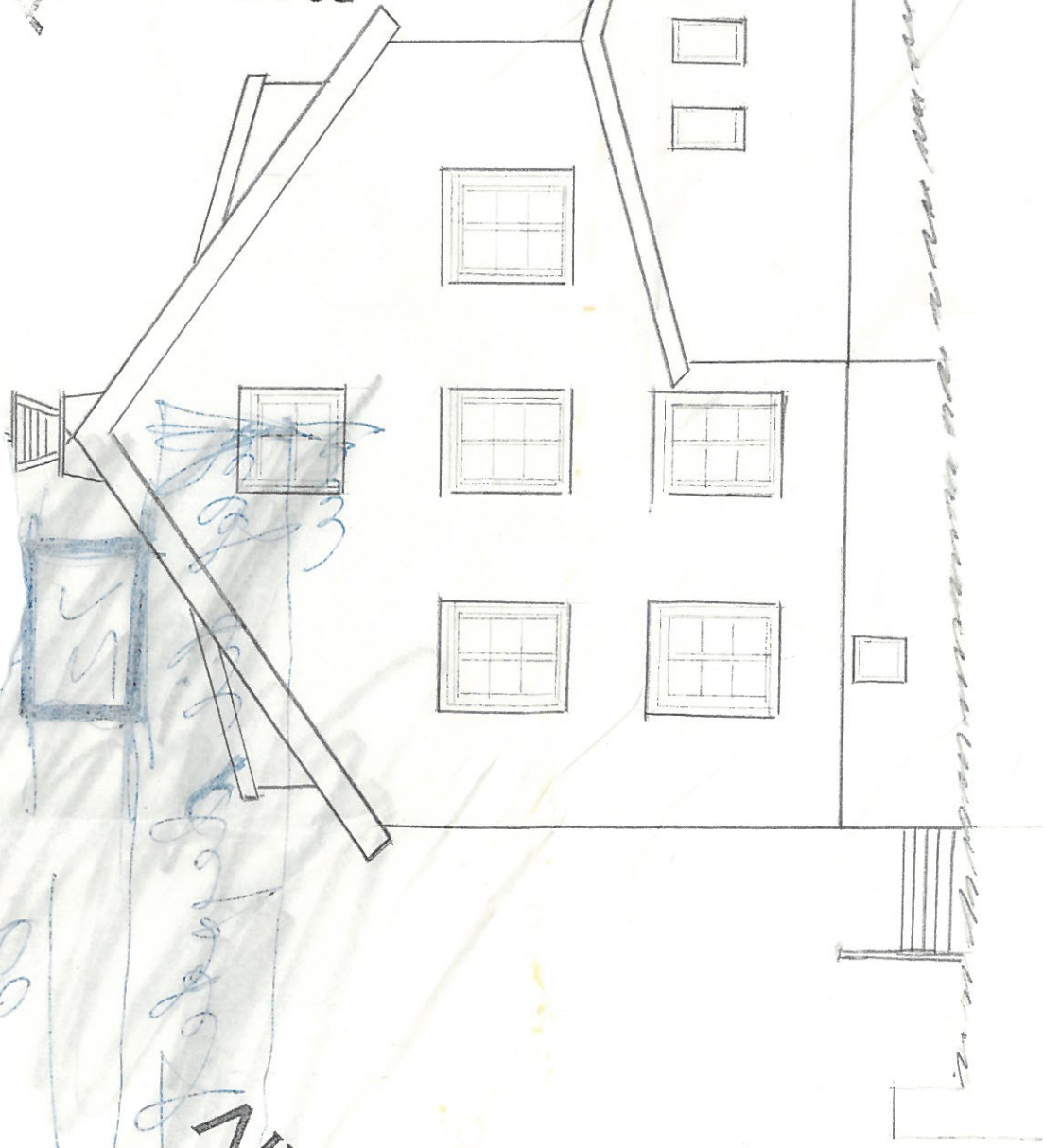
Gm. 49,
bmr. 100.

ARKIV

Behandlet og godkjent / ~~anført~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 26 / 4 1963, sak nr. 43/1963, som er anført i vedhefede utskrift av bygningsrådets forhandlings- og utvalgte i møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Malvik, den 2/5 1963

Peril. S. Eide



Skisse over garasje for godkjenning av Bygningsrådet

1:100

Peril. S. Eide

49/100



**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunn, byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

10.07.2026
2023/5140-16
Tone Tyholt

HUS & HYTTEPLAN AS
Malvikveien 1233
7550 HOMMELVIK

Ferdigattest

Eiendom, gnr./bnr.: 49/100
Adresse: Malvikvegen 1231, 7550 Hommelvik
Tiltak: Endring i bærekonstruksjoner i bygg, våtrom i bygg,
fasadeendring, tilbygg
Tillatelse til tiltak: Saksnr. 2023/5140-6, 29. juni 2023
Tiltakshaver: Dawid Walas og Anna Walas
Søker: HUS & HYTTEPLAN AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at du mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt 24.06.2026 og 8. juli 2026 ligger til grunn for vedtaket.

Sammen med søknad om ferdigattest ble det meldt inn as-built-tegninger, samt at det er sendt inn en supplering med redegjørelse for estetikken i tiltaket den 8. juli 2026.

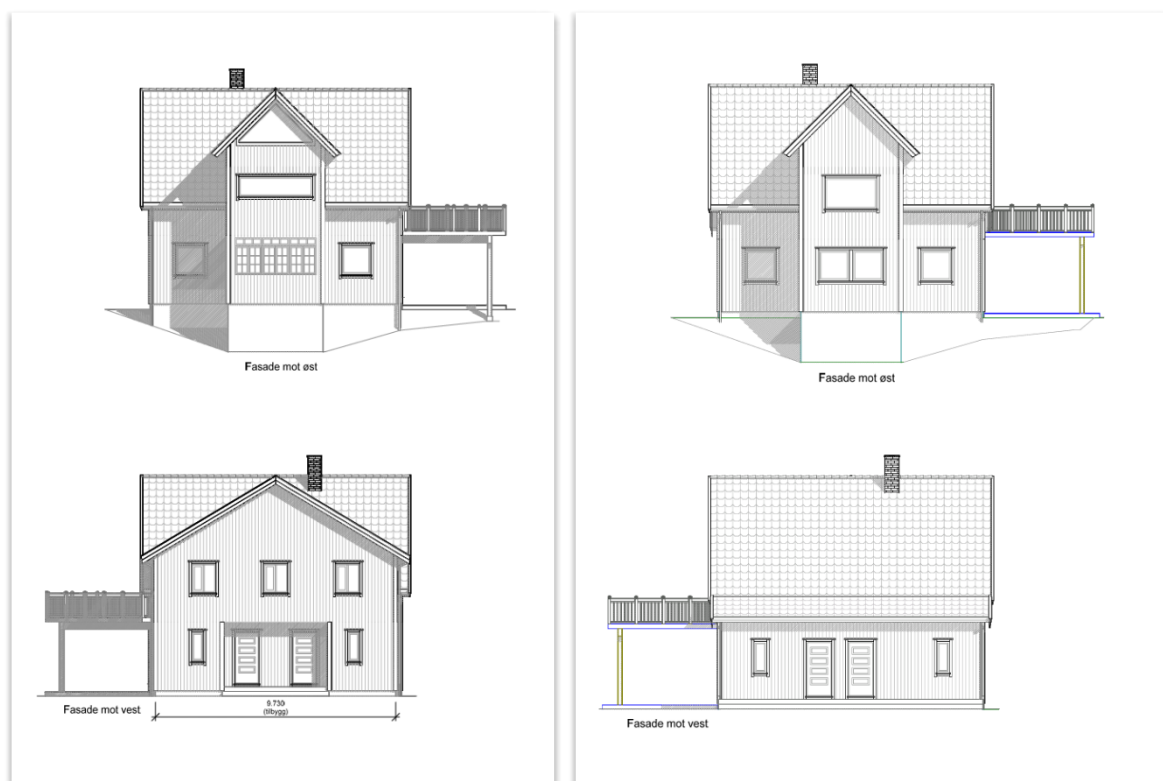
Postadresse:
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Besøksadresse:
Torggata 7

E-postadresse:
postmottak@malvik.kommune.no
Nettsted:
malvik.kommune.no

Telefon: 73 97 20 00
Org.nummer: 971 035 560

Det omsøkte tilbygget er redusert i omgang i forhold til opprinnelig godkjent løsning.

Omsøkt og godkjent løsning i vedtak 2023/5140-6 til venstre og as-built-løsning til høyre:



Tilbygget er redusert i omfang, men veranda er bygget i henhold til tillatelse, men skrå på veranda utgikk, og størrelsen er utvidet noe i dette hjørnet. Videre er det på fasade mot øst gjort endringer i vindusutforming- og antall. Vi har ingen merknader til disse endringene, der det går fra «mer til mindre», og underordner seg uttrykket på eksisterende bygningskropp.

Endret størrelse på tilbygg har også medført endret planløsning, der følgende løsning er omsøkt og godkjent i vedtak 2023/5140-6:



Som plantegning under viser (plantegning sendt inn sammen med søknad om ferdigattest), er to bad og to ganger i første etasje redusert i omfang. Videre er bygging av 2 soverom og TV-stue i tilbygg i andre etasje ikke gjennomført. En del av soverom er omgjort til stue i første etasje (hoveddel til hoveddel).



Vi har ingen merknader til endringene, og legger nye fasadetegninger og plantegninger til grunn for ferdigattest.

Med hilsen

Lena Sagen
virksomhetsleder

Tone Tyholt
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
Dawid Walas
Anna Walas

Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 109/79. Den 26. april 1979. Jnr. 775/79.

Johan Viken, gnr.49, bnr.100 - Skifting av vinduer og
utvendig bordkledning.

Byggemelding, datert 14/3-79, fra Johan Viken vedr. skifting
av vinduer og utvendig bordkledning på gnr.49, bnr.100,
Hommelvik.

I forbindelse med legging av ny bordkledning tenkes ytter-
veggene tilleggsisolert.

Innstilling:

Planene godkjennes.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:

Hommelvik, den 30. april 1979

Rigmor Haldberg

Utskriften går til: Johan Viken

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5031 - MALVIK
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 100

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.06.2026 kl. 09:23

Produsert av: Anders Strand

Attestert av: Malvik kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GIMLE
Etableringsdato: 05.06.1917
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 100	414,4 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 49 / 100	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210784	WALAS ANNA		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		251282	WALAS DAWID		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210784	WALAS ANNA		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK	
Eier registrert hos Skatteetaten		251282	WALAS DAWID		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7032957	588923		414,4 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		03.01.2018	smatmynd 01.01.2018
		Omnummerert til:	5031 - 49/100		
		Omnummerert fra:	1663 - 49/100		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.06.1917				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1663 - 49/1		0
		Mottaker	1663 - 49/100		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	12.11.2010				1663sta 12.11.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1663 - 49/1		0
		Berørt	1663 - 49/6		0
		Berørt	1663 - 49/100		0
		Berørt	1663 - 49/217		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	13.01.2010				1663dra 13.01.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
Feilføring		Berørt	1663 - 49/1		0
		Berørt	1663 - 49/62		0
		Berørt	1663 - 49/100		0
		Berørt	1663 - 49/218		0
		Berørt	1663 - 49/221		0
		Berørt	1663 - 1950/18		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Malvikvegen	1050	1231		Grunnkrets 0307 Grønberg syd Stemmekrets: 4 Hommelvik Kirkesokn: 09080502 Hommelvik Postnr.område: 7550 HOMMELVIK Tettsted: 6683 Hommelvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7032953	588928		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 184 698 684	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	26.04.1963
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	59	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.05.1963
Nord: 7032962 Øst: 588914	Bruksareal totalt:	59	Avløp:		Tatt i bruk:	02.11.1963
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/100

Bygningsnr:	184 698 692	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	155	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7032953 Øst: 588928	Bruksareal totalt:	155	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1050 Malvikvegen 1231	H0101	Bolig	155	0	Kjøkken	0	0	49/100

Bygningsnr:	301 167 943	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 26.04.1963		
	Nord: 7032946 Øst: 588921	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen garasje-/hangarbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/100

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210784	WALAS ANNA		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK
Tiltakshaver	251282	WALAS DAWID		MALVIKVEGEN 1231 7550 HOMMELVIK

Oversiktskart for 49 / 100

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

7033000

7032950

7032900

588800

588850

588900

588950

589000

N

40m

49 / 100

Teig 1 (Hovedteig) 49 / 100

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

7032970

7032960

7032950

7032940

588890

588900

588910

588920

588930

588940

588950

N

10m

+ 49 / 217

+ 49 / 100

184698684

184698692
Malvikvegen 1231

301167943

1

Areal og koordinater

Areal: 414,4

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7032957

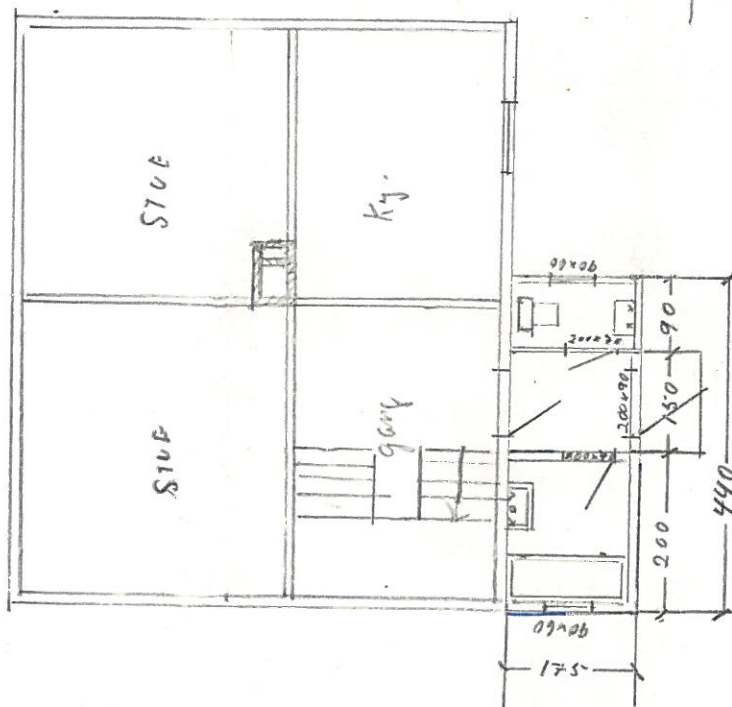
Øst: 588923

Ark.nr. 21
J.nr. 498

ARKIV

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hømmelvik, den ²⁴13 1982

Reginild Vabok



Tilbygg Bad E.T.S.

For Edna Natdall Hommelvik

Maal 1:100.

9/12-82 Leg. Linsen

KOMMUNEPLANENS AREALDEL MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer



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

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

Sist oppdatert 14.06.2023



1. INNLEDNING	4
2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9)	6
2.1 GENERELLE PLANKRAV	6
2.2 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL	7
2.3 LEKEPLASSER	8
2.4 GRØNNSTRUKTUR	9
2.5 FORTETTING	9
2.6 PARKERINGSBESTEMMELSER	11
2.7 MOBILITETSPLAN OG ABC-PLANLEGGING	12
2.8 ESTETIKK OG UTFORMING	12
2.9 SKILT OG REKLAME	13
2.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
2.11 KJØPESENTER	13
2.12 VEG	14
2.13 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT OG HOLDEPLASSER	14
2.14 BYGGEGRENSE LANGS JERNBANE	14
2.15 BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG	14
2.16 HØYSPENTLINJER OG BYGGEGRENSER	15
2.17 INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALER	15
2.18 VANN OG AVLØP	15
2.19 OVERVANN	16
2.20 STØY	16
2.21 RADON	16
2.22 GRUNNFORHOLD, FLOM OG GEOTEKNISKE FORHOLD	16
2.23 FORURENSET GRUNN	17
2.24 LUFTKVALITET	17
2.25 SMÅBÅTHAVN	17
2.26 FARLIG ELLER VILLEDENDE BELYSNING VED TRONDHEIM LUFTHAVN	17
2.27 FREMMEDE ARTER	17
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7) (§ 11-10)	18
3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B)	18
3.2 FRITIDSBEBYGGELSE (F)	20
3.3 SENTRUMSFØRMÅL (S)	20
3.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (FT)	21
3.5 KOMBINERT FORMÅL	21

3.6	RÅSTOFFUTVINNING (R)	22
3.7	NÆRINGSBEBYGGELSE (N)	23
3.8	ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG (A)	23
4.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)	25
4.1	VEG	25
4.2	PARKERINGSPLASSER (P)	25
5.	GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)	26
5.1	GRØNNSTRUKTUR (G)	26
6.	LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7) (§ 11-11)	26
6.1	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (§ 11-7 NR.5. A.)	26
6.2	FELLESBESTEMMELSE SPREDT BEBYGGELSE (§ 11-7 NR. 5.B.)	27
6.3	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB) (§ 11-7 NR.5. B.)	27
6.4	SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF) (§ 11-7 NR.5. B.)	28
6.5	SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (SN) (§ 11-7 NR.5. B.)	28
7.	SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7) (§ 11-11)	29
7.1	TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-11)	29
7.2	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	29
7.3	FRILUFTSFORMÅL (FRI)	29
7.4	NATUROMRÅDE (NO)	29
7.5	FISKEOMRÅDER (FI)	29
8.	HENSYNSSONER (§ 11-8)	30
8.1	NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (H110)	30
8.2	ANDRE SIKRINGSSONER, HØYDERESTRIKSJONER/BYGGERESTRIKSJONER OMKRING TRONDHEIM LUFTHAVN (TEMAKART H190_1 OG TEMAKART 2 H190_2)	30
8.3	TRASÉ FOR FREMTIDIG VANN- OG AVLØPSLEDNINGER (H190_3)	31
8.4	DUMPEOMRÅDE I SJØ (H190_4)	31
8.5	SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL (H190_5)	31
8.6	SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET (H190_6)	31
8.7	SONE ETTER SIKKERHETSLOVENS § 7.5, ADGANG TIL STEDER OG OMRÅDER	31
8.8	KVIKKLEIRE (H310_1)	31
8.9	STEINSPRANG (H310_2)	32
8.10	SKYTEBANE (H360)	32
8.11	HØYSPENT (H370)	32
8.12	HENSYN LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE JORDBRUK (H510)	32
8.13	HENSYN FRILUFTSLIV (H530 OG H530_1)	32
8.14	HENSYN GRØNNSTRUKTUR - NÆRTUROMRÅDER OG TURDRAG (H540)	33

8.15	BÅNDLEGGINGSSONE HEVILLEN NATURRESERVAT (H720)	33
8.16	BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (H730)	33
8.17	BÅNDLEGGINGSSONE VERN VASSDRAG (H740)	34
8.18	BÅNDLEGGINGSSONE SAGELVA OG VIKHAMMERELVA (H740_1 OG H740_2)	34
8.19	GJENNOMFØRINGSSONE VIKHAMMER (H810_2)	34
8.20	GJENNOMFØRINGSSONE IKAP - NYE SVEBERG (H810_4)	35
8.21	GJENNOMFØRINGSSONE – NY VEGLØSNING TIL STORMYRA/STJØRDAL (H810_6)	36
8.22	GJENNOMFØRINGSSONE – STAV HANDELS- OG NÆRINGSPARK – BRANNLIA PUKKVERK (H810_7)	37
8.23	VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201205)	37
8.24	VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDENDE REGULERINGSPLAN (H910_201307)	37

1. Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 ([LOV 2008-06-27 nr 71](#)) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er brukt i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 3 til 7 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg	>	Kap. 3
§ 11-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	>	Kap. 4
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	>	Kap. 5
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv	>	Kap. 6
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	>	Kap. 7

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på Del 3 - Arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som eksisterende (lysere nyanse) eller framtidig (mørkere nyanse). I denne planen vises eksisterende arealformål, utbygde områder og de områder der formålet er vedtatt gjennom reguleringsplan. De områder som foreslås gjennom denne revisjonen eller videreføres fra tidligere arealplan, vises som framtidig arealformål.

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker eventuelt tas i bruk og utvikles videre. Hensynssonene er delt inn i seks hovedkategorier med 1-8 spesifikke hensyn. De hensynssonene som er brukt i denne planen står i kapittel 8.

Til hvert arealformål og hensynssone skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

- 1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.
- a) *Retningslinjene vises med bokstaver, kursiv og mindre skrift.*

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som det framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Del 1 - Planbeskrivelsen).

Kommunen kan gi bestemmelser og retningslinjer for spesifikke områder som på plankartet er vist med arealformål eller hensynssone (kapittel 3-8), eller gi generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bestemte og overordnede forhold uavhengig av arealformål og hensynssone. De generelle bestemmelsene og retningslinjene er samlet i kapittel 2.

Alle dokumenter i planen kan ses og lastes ned på kommunens hjemmeside, <https://www.malvik.kommune.no/kommuneplanens-areadel-2018-2030.464726.no.html>

Forkortelser:

B1-29	Nummerering av boligområder i kommunen
BYA	Bebygd areal for en tomt eller byggeområde, angitt i % eller m ² og viser hvor stor del av tomtens areal som kan bebygges inkludert parkering, jf TEK/Grad av utnytting
BRA	Bruksarealet for bebyggelse på en tomt, jf TEK/Grad av utnytting
dB	Desibel, støymålingsenhet
Ld	Gjennomsnittlige støybelastning over virksomhetens driftstid
Lden	Gjennomsnittlige støybelastning over et år (årsmiddelerdi, dag-kveld-natt)
L5AF	For støyberegninger: nivå målt med tidskonstant "fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av <i>hendelsene</i> i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser
MUA	Minste uteoppholdsareal. Areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten, som ikke er avsatt til fellesadkomst og parkering
SV	Samleveger; veger fra hovedveger og inn i boligområder
TEK	Teknisk forskrift; angir tekniske krav til byggverk, detaljering av plan- og bygningsloven

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)

2.1 Generelle plankrav

- 1) I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivare tatt. Barn- og unges interesser og rettigheter skal ivaretas i planprosessen og i planen. Barns bruk av, og bevegelser i området (stier, snarveier) skal utredes og tas hensyn til. Kartleggingen skal dokumenteres og være en del av planbeskrivelsen.
- 2) Ved utbygging av 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan. For Mostadmark gjelder egne bestemmelser, se 6.3, 6.4 og 6.5.
- 3) Kommunen kan kreve at utbyggingstiltak som har prinsipiell betydning og/eller får betydelig høyere utnytting, skal behandles som reguleringsplan.
- 4) I detaljreguleringsplaner skal tilhørende gatetun, tilgrensende gateparseller eller offentlig rom inngå i planarbeidet. Dette for å ivareta et helhetlig miljø der gata er et viktig element. Det kan stilles krav om at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- 5) Reguleringsplanarbeid skal følge veilederen "Bedre planlegging - færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd. Vurderingene og foreslåtte tiltak skal framgå av planbeskrivelsen.
- 6) Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn, 20. mai og 20. august ved tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg. Diagrammene skal også vise skygge fra eksisterende, omkringliggende bygninger.
- 7) Krav til vurderinger og dokumentasjon i plansaker følger av bestemmelser og retningslinjer i dette dokumentet, blant annet:
 - Mobilitetsplan
 - Fortettingspotensialet
 - Arealregnskap; angivelse av antall boenheter/bygg/anlegg og størrelse, utearealer (privat, felles), lekearealer, møteplasser
 - Ivaretagelsen av universell utforming og tilgjengelighet
 - Adkomst
 - Trafikksikkerhet
 - Parkeringsregnskap
 - Kulturminner og -miljø
 - Støyforhold
 - Grunnforhold
 - Virkningen av tiltaket for nærområdet/-miljøet
 - Sosial infrastruktur (skole/barnehage)
 - Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)
 - Utbyggingsavtale
 - Illustrasjoner
 - Tiltaket knyttet til gjeldende krav til konsekvensutredning
 - Snarveger og gang-sykkelforbindelser
 - Kollektivtransport
 - For deponi skal også påvirkningen på kulturlandskap vurderes

Oversikten er ikke uttømmende.

- 8) Ved etablering av ny virksomhet eller endringer i eksisterende virksomheter som kan avgi støy eller annen forurensning, skal tiltakshaver avklare om det kreves utslippstillatelse. Dette skal gjøres før utarbeidelse av plan.
- 9) Gjeldende retningslinjer og veiledere for planlegging og utbygging fra ansvarlig fagmyndighet skal legges til grunn for faglige utredninger og planleggingen.
- 10) Planforslag skal ved 1.gangsbehandling inneholde tredimensjonell framstilling av tiltaket.
 - a) *Kartlegging av barns bevegelser og bruk av områder bør følge metodikken Barnetråkkregistrering.*
 - b) *Avstanden mellom boligblokker bør være minimum 1,5 ganger bygningens gjennomsnittelige gesimshøyde (1:1,5).*

2.2 Minste uteoppholdsareal

- 1) Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til fellesadkomst og parkering. MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.
- 2) Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
- 3) I alle plansaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivare tatt. Kommunen skal kreve at det dokumenteres hvordan bestemmelsene om MUA er ivare tatt i byggesaker.
- 4) Kvalitetskrav:
 - Skal ha gode solforhold og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk
 - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
 - Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med
 - Privat og felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og ligge i tilknytning til boenhetene
 - Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.
- 5) Minst 2/3 av uteoppholdsareal skal være på terrengnivå, resterende kan løses på veranda, takterrasse etc.
 - a) *Deler av fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg. Dette må avklares gjennom en reguleringsplanprosess.*

2.3 Lekeplasser

1) Størrelseskrav:

Lekeplass type	Areal totalt per boenhet	Min. areal per boenhet	Min areal totalt	Betjene antall boenheter	Gangavstand fra boenhet
Småbarnslekeplass	Minst 25 m ² opparbeidet lekeplass per bolig	5 m ²	150 m ²	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeplass		10 m ²	1500 m ² 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeplass		10 m ²	5000 m ² 2)	Maks 500	Maks 500 m

Kilde: NIBR plankrav til arealer og avstander til bolig.

¹⁾ Kan deles i mindre enheter; hver på minst 500 m²

²⁾ Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m²

2) Det stilles krav om felles lekeplass ved utbygging av 4 eller flere boenheter.

3) Alle felles uterom skal inneholde en eller flere småbarnslekeplasser. I felles uterom på 1000m² eller mer skal det i tillegg til småbarnslekeplass etableres en eller flere nærlekeplasser.

Strøkslekeplass bør være tilgjengelig i alle nærområder og bør primært lokaliseres på offentlige friareal. Strøkslekeplass kan likevel kreves som en del av større felles uterom i store feltutbygginger.

4) Kvalitetskrav:

- Lekeplasser og friområder skal sikres sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig for alle brukerne.
- Lekeplasser skal avsettes før boliger og veger plasseres.
- Lekeplasser skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot støy og annen forurensning, sterk vind og trafikk.
- Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden.
- Lekeplassene skal også ha funksjon som sosial møteplass.
- Lekeplasser skal følge prinsippet om universell utforming iht. enhver tid gjeldende regelverk, jf. TEK.
- Lekeplasser bør legges i tilknytning til turdrag, stier eller andre grøntområder.
- Naturlig vegetasjon skal sikres og tas vare på som en del av anlegget.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan før brukstilatelse for bolig gis.
- Lekeplassene skal utformes slik at det er mulighet for vinterbruk.
- Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.

5) Småbarnslekeplass skal opparbeides med innhold hovedsaklig tilpasset barn i barnehagealder. Det skal alltid etableres sittegruppe i tilknytning til «småbarnslekeplass».

Eksempler på apparater på småbarnslekeplass er sandkasse, huske, sklie, små lekehus, vipper, lekedyr, karuseller, tunneller ol.

6) Nærlekeplass skal opparbeides hovedsaklig for barn i barneskolealder, men skal også være tilpasset yngre barn.

Eksempler på apparater på nærlekeplass er huske som kombinerer vippe-, svinge- og/eller roterende bevegelser, huske med stor svingadius, klatreborg, hinderløype, turnstativer, karusell, taubane, klatretårn med sklie, vann.

- 7) Strøkslekeplass skal kombinere funksjoner fra nærlekeplass, samt ha apparater for plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater for de yngste barna. Det skal tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at voksne også kan delta i aktiviteten.

Eksempler på apparater er alle apparater nevnt under 7) nærlekeplass, plasser for ballspill, skatepark, sykkelløype.

2.4 Grønnstruktur

- 1) I nye utbyggingsområder skal minste bredde på regulert hovedgrøntdrag være 50 meter.

2.5 Fortetting

- 1) Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et område. Fortettingen bør ikke medføre vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skygge-forhold og utsikt.
- 2) Fortetting tillates innenfor boligområdene B1-10, B13-17, B19, B21-29.
- 3) Ved fortetting med 3 eller flere boenheter kreves det reguleringsplan.
- 4) Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettpotensialet til tomten/området. Det skal utarbeides en stedsanalyse som blant annet ser på forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafiksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur. Stedsanalysen skal være en del av planforslaget.
- 5) Fortettingssoner:
Sone A: Fortetting/omforming innenfor definert [sentrumsformål](#) på Vikhammer og i Hommelvik.
Sone B: Fortetting i tettbygde områder; Boligområde B1-10, B14-16, B21-24 og B26-28.
Sone C: Villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B13, B17, B19, B25 og B29.

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

*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.

** Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

*** parkeringskrav for sykkel se 2.7 Parkeringsbestemmelser

6) Tiltak uten krav til reguleringsplan:

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

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnytting, (% BYA og min. antall boenheter pr. daa)	MUA per boenhet	Parkeringskrav bil per boenhet og max. andel bakkeparkering *
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 35 % 3 boenheter pr. daa	80 m ²	1,5 pr. boenhet 1,5 p-plasser pr. boenhet på bakkenivå

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

2.6 Parkeringsbestemmelser

1)

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

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

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

- 3) Kommunen kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis legges annet sted i rimelig nærhet med tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særlige grunner.
- 4) Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Dette kravet gjelder også ved etablering av boenheter med heis, byggverk med krav om universell utforming og

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

- 5) Ved alle plansaker, og byggesaker som medfører bruksendring eller økt antall bruksenheter, skal det følge med et parkeringsregnskap. Plassering av parkeringsplassene skal framgå av utomhusplan.
- 6) Det skal legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boenheter.

2.7 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

1) Mobilitetsplan:

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

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:

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

Konsekvensutredning skal alltid inneholde mobilitetsplan.

2) ABC-planlegging skal legges til grunn ved lokalisering av virksomheter:

Næringskategorier (over logistikk, lokalisering, størrelse, transportbehov og bilavhengighet med mer).

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

2.8 Estetikk og utforming

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

- 2) Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning.
- 3) Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak, skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.
 - a) *Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle trehusbyggeskikken.*

2.9 Skilt og reklame

- 1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at beskrivelse av skilting skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.
- 3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.
- 4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.
- 5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.
- 6) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

2.10 Kulturminner og kulturmiljø

- 1) Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved plansaker skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- 2) Kommunen kan etter byggesaksforskriften § 19 gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.
 - a) *Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner med mer, bør vurderes bevart. Antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.*

2.11 Kjøpesenter

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

- 2) Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre skal legges til grunn ved etablering av kjøpesenter.
- 3) Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1300 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentrumsområdene.

2.12 Veg

- 1) Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg, og gang- og sykkelløsninger skal håndbøkene «Vei og gateutforming N100» og «Vegbygging N200» , eller nyere vesjoner, legges til grunn.
- 2) Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- 3) Ved alle vegprosjekter skal det vurderes:
 - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og snøopplag
 - mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnsstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal følge saken.
- 4) Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau.

a) Samleveger

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

2.13 Kollektivknutepunkt og holdeplasser

- 1) Stoppesteder for buss og bane skal utformes i henhold til krav om universell utforming jf. gjeldende teknisk forskrift.
 - 2) For alle bussholdeplasser skal det avsettes plass for leskur og sykkelparkering. Bussholdeplasser utenfor kollektivaksen kan unntas dette kravet. Ved kollektivknutepunkt skal det avsettes areal for doble leskur og sykkelparkering under tak.
 - 3) Det skal vurderes behov for innfartsparkering ved etablering av nye holdeplasser.
 - 4) Det skal tilrettelegges for sanntidsinformasjon ved holdeplasser langs kollektivaksene.
- a) *Det bør vurderes etablering av trådløst nettverk, langtidsparkering/-parkering over natten og ladestasjoner for elbiler ved kollektivknutepunkt og innfartsparkering.*

2.14 Byggegrense langs jernbane

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

2.15 Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

- 2) Innenfor LNF-området tillates ikke ny bebyggelse nærmere sjøen (saltvann) enn 100 meter.

Der det i reguleringsplan for tettbygde strøk ikke er angitt byggegrense mot sjøen, skal bebyggelse og oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand.

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

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

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

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

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

2.16 Høyspentlinjer og byggegrenser

- 1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider anbefalte verdier jf. veiledning fra Statens Strålevern.
- a) *Når gater rehabiliteres, eller det gjennomføres fortetting eller utbygging i området, bør luftlinjer (høyspent/lavspent/tele/fiber) legges i jordkabel. Ved graving av kabelgrøft i boligområder skal det koordineres med kommunen med mål om å legge eksisterende luftlinjer i bakken.*

2.17 Innhold i utbyggingsavtaler

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

2.18 Vann og avløp

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

2.19 Overvann

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

2.20 Støy

- 1) Støybelastningen fra tiltak og/eller virksomheter skal midles over driftstid eller Lden. For grenseverdier vises det til gjeldende lover og retningslinjer.
- 2) Der boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.
- 3) Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- 4) T-1442/2016 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved nye tiltak.
- 5) I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

2.21 Radon

- 1) Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf. TEK.
- 2) Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Avbøtende tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

2.22 Grunnforhold, flom og geotekniske forhold

- 1) Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging.
- 2) All utbygging under marin grense (150 -200 moh) må vurderes i forhold til kvikkleire. Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.
- 3) Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt i forhold til stormflo og forventet havnivåstigning for området.

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

2.23 Forurensset grunn

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

2.24 Luftkvalitet

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

2.25 Småbåthavn

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

2.26 Farlig eller villedende belysning ved Trondheim lufthavn

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

2.27 Fremmede arter

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

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

3.1 Boligbebyggelse (B)

1) Tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse.

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

Maks. byggehøyde over ferdig gjennomsnittlig planert terreng	Grad av utnyttning, inntil	MUA per boenhet
7,5 m mønehøyde, 6,5 m gesimshøyde	% BYA = 30 % 1,5 boenheter pr. daa	150 m ²

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

2) Garasjer i områder avsatt til boligebyggelse:

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

3) Parkering

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

4) B26 - Sakslund terrasse

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

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

Listen er ikke uttømmende.

5) **B27 - Foten**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

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

Listen er ikke uttømmende

6) **B28 – Bjørkli**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

- tomteinndeling

Listen er ikke uttømmende.

7) **B29 - Smiskaret**

Det stilles krav til reguleringsplan for området. Minimumskrav til utnyttelse er fem boenheter pr dekar.

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

- gangforbindelse langs adkomstveg
- tomteinndeling

Listen er ikke uttømmende.

8) **B35 – Karlsruyst gård**

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

- Tomteinndeling
- Adkomst
- Trafiksikkerhet
- Støy
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Tilrettelegging som nærturområde
- Skoleveg
- Teknisk infrastruktur
- Gang- og sykkeløsning.

Listen er ikke uttømmende.

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

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

3.2 Fritidsbebyggelse (F)

1) F1 - Kolonihage Herjuan

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

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

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

Listen er ikke uttømmende.

2) F2 – Jøssåstjønna

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

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

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

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

Listen er ikke uttømmende.

3.3 Sentrumsformål (S)

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

1) S1 - Vikhammer:

- Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.
- Videreutviklingen av sentrumsområdet skal avklares gjennom plan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se punktet [Gjennomføringssone Vikhammer \(H810 2\)](#).
- Innenfor sentrumsformålet skal boligfortetting skje iht. sone A, Fortetting.

2) S2 - Sveberg:

- Sentrumsformålet omfatter forretning og tjenesteyting. Innenfor sentrumsområdet åpnes det ikke for boligbebyggelse.

3) S3 - Hommelvik:

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

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

3.4 Fritids- og turistformål (FT)

- 1) Utvidelse av campingplasser kan ikke skje uten at det utarbeides reguleringsplan.
- 2) Spikertelt tillates ikke. Med spikertelt menes tilbygg til campingvogner, innkledning av campingvogner og frittstående konstruksjoner.
- 3) Platter/terrasser i tilknytning til campingvogn godkjennes inntil en størrelse på 15 m² når plassert på terreng.
- 4) Tilknytning av campingområder til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnent og vannforbruket blir målt over vannmåler. Dette gjelder også tilknytning til privat anlegg som er tilknyttet kommunalt nett.

3.5 Kombinert formål

1) NF2 – Nærings- og forretningsområdet Storsand-Vulu østre:

I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring.

Kjøpesenter slik det er definert i "Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre" inngår ikke i formålet.

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

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

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

Listen er ikke uttømmende.

Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008.

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

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Råstoffutvinning (R)

1) R2 - Masseuttak Vollan

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

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

3.7 Næringsbebyggelse (N)

1) N2 - Muruvik Havn:

Før ny virksomhet etableres på Muruvik havn skal ny veg være bygd i henhold til reguleringsplanen.

2) N4 - IKAP-Nye Sveberg

Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift i ABC-planleggingsmodellen, det vil si arealkrevende virksomheter jf IKAP.

Tillatt parkeringsdekning settes til maksimalt 1,0 plass per 100 m².

Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se [Gjennomføringssone IKAP-Nye Sveberg \(H810 4\)](#).

3) Utnyttingsgrad

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

3.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (A)

1) A2 - Deponi for rene masser – Verkland

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- trafiksikkerhet
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til rødlistearter
- driftstider
- behov for gang-sykkelløsning langs Forbordvegen

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

Listen er ikke uttømmende.

Endelig avgrensning skal avgjøres i reguleringsplanen.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal.

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

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- plan for etappevis oppfylling
- støy og støv
- naturmangfold
- hensynet til tilgrensende hytteområde
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

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

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

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

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

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

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

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

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

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

Det stilles krav om reguleringsplan for området.

Reguleringsplanen skal blant annet beskrive/vise:

- avrenning og fordrøyning
- adkomst
- hensynet til skiløype
- parkeringsplass til allmenn bruk
- plan for etappevis oppfylling
- naturmangfold
- støy og støv
- driftstider
- størrelse på deponiet
- jordflytting
- tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring
- påvirkning av omkringliggende kulturlandskap
- varighet/frist for ferdigstillelse

Listen er ikke uttømmende.

Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.

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

4.1 Veg

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

4.2 Parkeringsplasser (P)

1) P1 - Parkering Vollan

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

2) P2 - Parkering Jervskogen sør

Innenfor området tillates det etablert offentlig parkering.

a) *Innfartsparkering:*

- *Det bør etableres ladestasjon for el-biler.*
- *Deler av parkeringsplassene bør tilrettelegges for langtidsparkering / parkering over natten.*

5. Grønnstruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

5.1 Grønnstruktur (G)

- 1) Områder for grønnstruktur skal ha et naturlig preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for naturmangfold, skal tas vare på.
- 2) Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablere beplantning.
- 3) Det skal sikres god sammenhengende kontakt innenfor og mellom grøntområdene, spesielt mellom sjø og markaområder. Det skal utarbeides og utplasseres skilting og informasjon om områdene og turmulighetene.
- 4) All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
- 5) Vegetasjonen skal være naturlig og stedegen.
- 6) Innenfor området avsatt til grønnstruktur på Midtsandtangen (G1) tillates det opparbeidet en mindre brygge/molo til rekreasjonsbruk. Bryggen/moloen skal være universelt utformet. Vurdering av rassikkerheten, grunnforhold og påvirkningen av naturmangfoldet, og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken. Tiltak må søkes om og forslag til løsning må utarbeides i samråd med kommunen.

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

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

- 1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.
- 2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.
- 3) Turveger skal tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser. Turveger i tettstedene er en viktig del av kommunens kommunikasjonssystem og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det skal sikres trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene.
- 4) Nærturområder, turdrag og snarveger og adkomst til disse, skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes i planlegging og opparbeiding.
- 5) Etablering av rasteplasser og gapahuker og lignende i tilknytning til turdrag og nærturområder, må omsøkes. Tiltakene skal fremme allmennhetens bruk av områdene.

- 6) Turveger og tilrettelagte tiltak for friluftsliv i LNF-områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til bruk av turvegen.
- 7) Kulturlandskapspreget i LNF-områdene skal opprettholdes. Det må tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer.
- 8) Ved omdisponering av dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1

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

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

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

- 1) Innenfor areal avsatt til spredt boligbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 20 nye boligenheter, evt. med en sekundærleilighet per bolig, i planperioden.
- 2) For boligbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere boliger.
- 3) Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1 000 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er % BYA= 30%. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området, for øvrig utnyttelse iht. plan- og bygningsloven.
- 4) Boliger skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) All boligbygging innenfor området må skje med godkjent enkeltreanseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.
- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) *Boliger bør tilknyttes offentlig vann.*

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

- 1) Innenfor areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse som på arealplankartet, kan det tillates inntil 15 nye fritidshus i planperioden.
- 2) For fritidsbebyggelse kreves det detaljregulering hvis den ny etablering medfører klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes fire eller flere fritidsboliger.
- 3) Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafthøyde 3,0 meter, ha saltak og takvinkel på minimum 22 grader og maks. 33 grader. Det skal brukes naturvennlige materialer. Fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.
- 4) Såfremt forholdet til friluftssinteresser og estetiske retningslinjer er ivarettatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt $BYA=80m^2$. I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil $BYA=30m^2$.
- 5) Ved fremføring av vann til fritidsboligen må godkjent avløpsløsning foreligge.
- 6) Tomten skal være sikret adkomst og parkering. Adkomst skal skje via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 7) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

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

- 1) Innenfor areal avsatt til spredt næringsbebyggelse på arealplankartet, kan det tillates inntil 6 spredtbyggde bygg for næringsvirksomhet i planperioden.
- 2) For næringsbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse. Med klyngebebyggelse menes tre eller flere næringsbygg.
- 3) Etablering av ny næringsbebyggelse tillates med inntil $BRA=200m^2$.
- 4) Næringsvirksomheten skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) Alle næringsbygg innenfor området må ha godkjent enkeltrenseanlegg eller tilknytning til et godkjent fellesanlegg.
- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100

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

a) *Næringsbebyggelsen bør tilknyttes offentlig vann.*

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

7.1 Tematiske bestemmelser og retningslinjer (§ 11-11)

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

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 1) Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone skal hensynet til friluftslivet og naturmangfoldet vektlegges høyt. Alle saker innenfor dette området skal inneholde en dokumentasjon på hvordan friluftslivet og naturmangfoldet påvirkes ut i fra en samlet vurdering.

7.3 Friluftsmål (FRI)

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

7.4 Naturområde (NO)

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

7.5 Fiskeområder (FI)

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

8. Hensynssoner (§ 11-8)

Sikringssoner jf. § 11-8 a) :

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

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

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

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

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

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

8.3 Trasé for fremtidig vann- og avløpsledninger (H190_3)

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

Det tillates ikke ankring innenfor området.

8.4 Dumpeområde i sjø (H190_4)

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

8.5 Sikringssone rundt tunnel (H190_5)

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

8.6 Sone for militær virksomhet (H190_6)

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

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

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

Faresoner jf. § 11-8 a):

8.8 Kvikkleire (H310_1)

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

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

myndighet.

Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se [planbestemmelsen 2.24](#).

8.9 Steinsprang (H310_2)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

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

8.10 Skytebane (H360)

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

8.11 Høyspent (H370)

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

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

8.12 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)

Område H510_1: Leistad-Hønstad

Område H510_2: Malvik sentrum, inkludert Naustan – Smiskaret.

Område H510_3: Karlslyst-Hommelvikhøgda

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

8.13 Hensyn friluftsliv (H530 og H530_1)

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

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

8.14 Hensyn grønnstruktur - nærtuområder og turdrag (H540)

Område H540_1: Aunvåttan/Solemsvåttan

Område H540_2: Leistadåsen

Område H540_3: Stavsjøen/Vassåsen

Område H540_4: Områdene rundt Jernbanedamman

Område H540_5: Høibydalen

Område H540_6: Hommelvikheian

Område H540_7: "Gamle Kongeveg" (mot Gjevingåsen)

Område H540_8: Svartnesset/Sveiåsen

Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien

1) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.

2) Område H540_9: Forlengelse av Malvikstien

Intensjon: Malvik kommune har på sikt ambisjon om å utvikle hele eller deler av dagens jernbanetrasé langs sjøen til framtidig friluftsmål, og på denne måten legge til rette for en sammenhengende tursti mellom Trondheim og Stjørdal. Malvik kommune vil, i samråd med BaneNOR og øvrige naturlige parter, igangsette en prosess med tanke på etterbruk av dagens jernbanetrasé, men dette vil først skje når det er avklart at dagens trasé langs sjøen ikke lenger skal opprettholdes til jernbanemål.

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

Båndleggingssone jf § 11-8 d):

8.15 Båndleggingssone Hevillen naturreservat (H720)

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

8.16 Båndleggingssone kulturminner (H730)

Område: gravhaugene på Vikhammer Nedre, Bjørkholt og Vikhammerløkka.

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

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

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

8.17 Båndleggingssone verna vassdrag (H740)

- 1) Homlavassdraget er vernet i Verneplan for vassdrag. St.prp.nr.75 (2003-04) - Supplering av Verneplan for vassdrag (2005) (123/2 Homla.). Verdien bak vernet av Homla skal ivaretas.
- 2) Aktiviteten innenfor område som berøres av vern av Vikelva (Jonsvannet Ranheim) jf. Vannressursloven, reguleres etter stortingsvedtak og vedtatte rikspolitiske retningslinjer.

8.18 Båndleggingssone Sagelva og Vikhammerelva (H740_1 og H740_2)

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

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

Gjennomføringssone jf § 11-8 e):

8.19 Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2)

- 1) Det skal utarbeides en områderegulering for å avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven §11-9 nr.1.
- 2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.
- 3) Det er knapphet på ledige arealer på Vikhammer. Prinsippet om fortetting og en konsentrert utbygging skal legges til grunn.
- a) *Sentrumsinnhold:*
- tjenesteyting (offentlig) som skole, barnehage, idrett, grønt
 - møtearenaer og offentlige (by-)rom
 - konsentrert kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring; kontorarbeidsplasser
 - konsentrert boligutbygging (eks. leilighetskonsepter, boliger på toppen av næringsbygg/forretning)
 - kollektivknutepunkt for buss og tog med parkering
 - dagligvarehandel og øvrig grunnleggende service- og handelstilbud (frisør, etc)

- b) *Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere, alternativer skal vurderes inkludert miljøtunnel.*
- c) *Hovedprinsipp lokalisering:*
- *nord for fylkesvegen 950: (offentlig), skole, idrett og grønt, noe boligfortetting/"avtrapping" mot eksisterende boligområder*
 - *sør for fylkesvegen 950: næring/kontorlokaler, boliger/leilighetskonsepter, offentlig*
- d) *Høyder:*
- *4-7 etg sør for fv950*
 - *2-6 etg nord for fv950*
 - *Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen. Offentlige bygg som skole og barnehage og idrettsanlegg/-baner er bygg og anlegg som det hensiktsmessig å holde lav høyde på (sammenlignet med konsentrert næring og bolig), slik at disse funksjonene på sikt bør flyttes nord for fv950.*
 - *på sørsiden av fv950 og opp mot den bratte Vikhammeråsen kan man bygge mer konsentrert og i høyden ut fra terrenget.*
 - *krysset ved Rema/Prix (dagens handelssentrum) åpne for høyere utnyttelse også nord for fv950, men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger.*

Oversikten er ikke uttømmende.

8.20 Gjennomføringssone IKAP - Nye Sveberg (H810_4)

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

Planavgrensningen samt størrelsen på mulig næringsareal skal avklares gjennom områdeplanen.

Områdeplanen skal blant annet vise:

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

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

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

- 3) Områdeplanarbeidet skal ta utgangspunkt i konsekvensutredning Nye Sveberg datert 28.01.11.
- 4) Influensområdet i forhold til Nye Sveberg også utenfor H810_4 skal vurderes i den videre konsekvensutredningen.
- 5) Svebergkrysset må utbedres før ny virksomhet kan etableres i næringsområdet. I forbindelse med områdeplanen må løsning i forhold til fullverdig kryss her utredes. Rapporten «Trafikkvurdering lokalvegnett Malvik» skal legges til grunn (utgitt av COWI 19.04.2018).
- 6) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området.

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

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

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

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

Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- naturmangfold
- friluftsliv og rekreasjon
- grunnvannsforhold
- topografi/ omfattende terrengbearbeiding
- ROS
- økonomi

Listen er ikke uttømmende.

- a) *Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak*
- 2) Vegløsningen skal være tunnel gjennom Malvik kommune.
- 3) Ny vegløsning skal utredes og ikke komme i konflikt med sårbare/sensitive arter.

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

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

Noen sentrale temaer som må vurderes er:

- jordbruk og skogbruk
- naturmangfold
- friluftsliv og rekreasjon
- vannressurser - nedslagsfelt
- topografi/ omfattende terrengbearbeiding
- sikker vannleveranse
- ROS
- adkomst
- økonomi
- avgrensning av området
- trafikkpåvirkning på Svebergkrysset

Listen er ikke uttømmende.

Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.

- 2) Dersom konsekvensutredningen konkluderer med at området er egnet til næringsformål, stilles det krav om felles planlegging for hele området.
- 3) Nytt fullverdig kryss, med av og på kjøringsramper i alle retninger, på Reitan, må være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området.

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

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

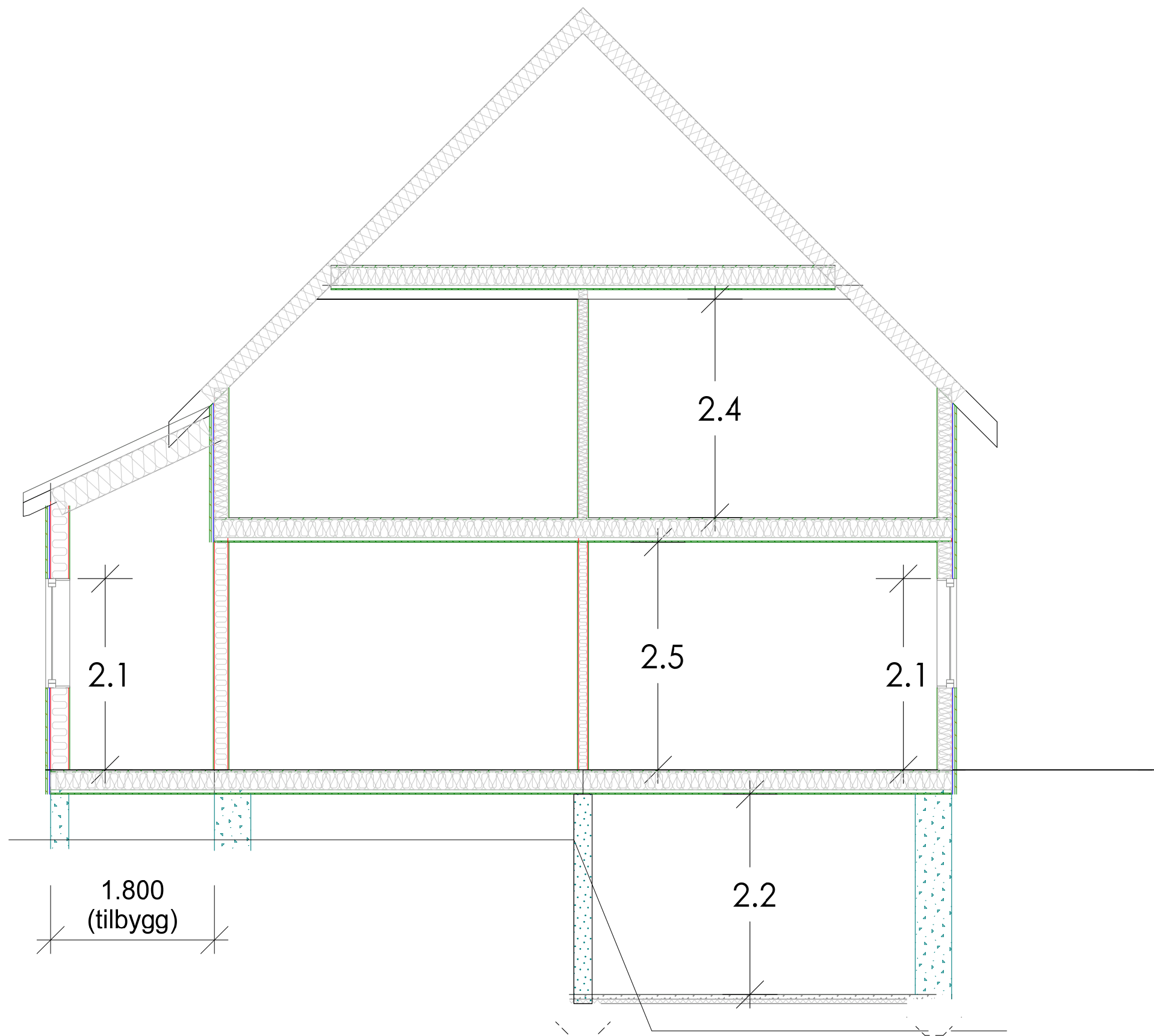
Detaljeringsone § 11-8 f):

8.23 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201205)

- 1) Områdeplan for Hommelvik sentrum, planID 201205, gjelder for området, se punktet [Gjennomføringssone Hommelvik \(H810_3\)](#).

8.24 Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan (H910_201307)

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



Snitt A-A

Tilbygg



GRAPHISOFT
DDScad

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

Tiltakshaver:	Anna & Dawid Walas	Dato:	24.06.2026
Byggeplass:	Malvikvegen 1231	Tegn:	sk
Sted:	Malvik	Prosjekt nr.:	
Matrikkel:	5031-49/100/0/0	Mål:	1 : 50
Snitt		Tegn.nr.:	502
			HH1502-06



**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato: 29.06.2023
Vår referanse: 2023/5140-6
Saksbehandler: Ådne Sundal Bredesen
Deres referanse:

HUS & HYTTEPLAN AS
Malvikveien 1233
7550 HOMMELVIK

49/100 - Malvikvegen 1231 - Tillatelse til tiltak - Ett-trinns søknad - Flere tiltak

<i>Eiendom, gnr/bnr:</i>	49/100
<i>Adresse:</i>	Malvikvegen 1231, 7550 Hommelvik
<i>Eksisterende areal:</i>	Bebygd areal: 155 m ² , bruksareal: 155 m ²
<i>Nytt areal:</i>	Bebygd areal: 67 m ² , bruksareal: 66 m ²
<i>Tiltakshaver:</i>	Dawid Walas og Anna Walas
<i>Søker:</i>	HUS & HYTTEPLAN AS
<i>Tiltak:</i>	Endring innvendig i bygg - bærekonstruksjoner i bygg, Endring innvendig i bygg - våtrom i bygg, Endring av bygg - fasade, Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m ²

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om endring innvendig i bygg, bærekonstruksjoner i bygg, våtrom i bygg, fasadendring og utvendig tilbygg større enn 50 m².

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 på følgende vilkår:

1. For å få klarlagt beliggenheten av eksisterende kabler, må dere ta kontakt med aktuelle kabelselskap før det igangsettes arbeid på tomte.
2. Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

4. Du må sende inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i bygget senest innen 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
5. Søknaden omfatter rehabilitering over 100 m² og det stilles krav til innsending av sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet ved søknad om ferdigattest j.fr SAK 10 § 8-1 fjerde ledd.

Klagerett

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Dokumentasjon

Søknad

Tegninger og dokumentasjon ble mottatt 4. april 2023, 7. juni 2023, 9. juni 2023, 13. juni 2023 og 26. juni 2023.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet 1 merknad. Merknad behandles i eget avsnitt.

Planstatus

For eiendommen gjelder Kommuneplanens arealdel Malvik kommune 2018-2030 (KPA) med ikrafttredelse 29. april 2019. Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Beskrivelse av tiltak

Omsøkte tiltak omfatter flere endringer, Det skal bygges et tilbygg på 40 m² som skal oppføres med 2 etasjer og skal følge utformingen til eksisterende bolig. Det er flere endringer av boligens planløsning disse er beskrevet nærmere i vurderingsdelen av vedtaket.

Tilbygget kommer i en avstand på 21 meter fra senterlinje veg, for dette er det søkt og innvilget en dispensasjon fra Trøndelag fylkeskommune.

Tiltaket ligger innenfor hensynsone fremtidig utvidelse av Malvikstien, tiltaket vil etter Malvik kommunes vurdering ikke få innvirkning på framtidig utnyttelse av jernbanetrase.

Vurdering

Nabomerknad

Det er for tiltaket kommet merknad fra hjemmelshaver fra 49/1 og bemerker at situasjonskart gir feil opplysninger angående grenser mellom eiendommene 49/1 og 49/100.

Ansvarlig søkers svar på merknaden:

«Vi har ikke trukket opp noen grenselinje på kartet. Den er det kartverket som har tegnet. Vi er klar over at tomte ikke er oppmålt. Det er ingen grensetvist

mellom noen parter her. Tiltaket kommer minst 12 meter unna felles grense mot Jens N. Jenssen. og Merete H. Jenssen. Begge har samtykket muntlig og skriftlig til tiltaket.»

Malvik kommunes vurdering av merknaden:

Vi legger til grunn at ansvarlig søkers svar angående nabos samtykke til tiltak er reelt, og at tiltaket ikke kommer i konflikt med nabogrense. Eiendommen er i dag en såkalt sirkeleiendom og dette medfører at eiendommens grenser i kartlagt er tegnet inn som en åttekant med fiktivt areal og grenser. Malvik kommune oppfordret tiltakshaver og rekvirere en oppmålingsforretning for å klarlegge grenser. Malvik kommune har ellers ingen merknader til nabomerknad og ansvarlig søkers svar.

Reviderte tegninger.

Det ble etter mottatt søknad avdekket at mønehøyde ikke var i tråd med mønehøyde i KPA, det ble for dette sendt revidert tegning for ny mønehøyde. Mønehøyden er lavere enn først omsøkt, og Malvik kommune vurderer at et nytt nabovarsel ikke er nødvendig.

Avstand nabogrense og BYA

Eiendommen har ikke oppmålte grenser og er en såkalt sirkeleiendom, dette medfører at grensene og arealet ikke er kartlagt. Plasseringen er avklart med hjemmelshaver av eiendommen 49/6. Etter en vurdering av tidligere dokumentasjon kan eiendommen anslås til å ha et areal på 900 m² noe som gir en grad av utnyttning på 28% BYA.

Planløsning

Det er for tiltaket usikkert hvilken tidligere bruk av rommene som er godkjent da det ikke foreligger plantegninger for eiendommen. Malvik kommune har etter dette valgt å vurdere endringene ut ifra tiltakshavers opplysninger om bruk gjennom takstrappport og rommenes tidligere størrelse og tilgang på vindu.

Det skal for første etasje i tilbygget etableres bad/vask på 8,4 m², gang på 6,7 m², hall på 12,6 m² og et bad på 5,3 m². Tilbygget vil for første etasje øke bruksarealet for boligen med 33 m² For eksisterende del skal det være et kjøkken på 13,7 m². Dette arealet var tidligere kjøkken på 10 m² og del av gang på 10 m², kjøkken utvides med 3,7 m² og arealet tas fra eksisterende gang, som nå er på 7,1 m². Det er ellers for førsteetasje 4 soverom på henholdsvis 13,8 m², 11,6 m², 11,6 m² og 7 m². Disse delene har fra før vært rom for varig opphold. Det skal etableres en gang mellom disse soverommene på 9,3m². Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel. For eksisterende bygningsdel er det et samlet bruksareal på 74 m² dette gir et samlet bruksareal for første etasje på 107 BRA. For andre etasje skal det i tilbyggsdel etableres to stykk soverom på 11,8 m² og en tv-stue på 9,8 m². Tilbygget får totalt et bruksareal på 33 m². For eksisterende etasje skal det etableres en stue på 33,3 m², dette har tidligere vært stue og soverom. Gang med trapp utvides fra 10 m² til 10,5 m², disse arealene har tidligere vært bad og kjøkken, som medfører endring av bruk fra tilleggsdel til tilleggsdel og hoveddel til tilleggsdel. Kjøkken på 10 m² skal endres til bad på 7,1 m² og bod på 3,9 m² som er en endring fra hoveddel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel. Gjenstående soverom på 11 m² skal endres til kjøkken. For eksisterende bygningsdel er det et samlet bruksareal på 78 m².

Samlet bruksareal for boligen er 152 m².

TEK 17 stiller krav om at det skal være minimum 5 m² bod-areal for boenheter. Boligen er fra før 1. juli 2011 og er omfattet av unntak for bodplass, det er i dette tilfelle tiltakshaver selv som bestemmer hvor mye bodplass boligen skal ha. Malvik kommune har ellers ingen merknader til boligens planløsning.

Uteoppholdsareal

KPA § 2.5.6 stiller krav om minimum 80 m². Boligen har en boenhet og må oppfylle 80 m² med de kvalitetskrav som gjengis i KPA § 2.2.4. Det er på boligens nord side en altan på 42 m² og etter måling i kart er det målt et areal på 70 m² til uteopphold, sammen med altan blir dette 112 m² med uteopphold. Samlet uteoppholdsareal for eiendommen oppfyller kravet til 80 m² uteoppholdsareal i KPA.

Snitt av tilbygg

Tilbygget skal oppføres med en mønehøyde på 7,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng og en gesimshøyde på 5,934 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Høydebestemmelse i KPA angir 7,5 meter som maks mønehøyde og 6,5 meter som maks gesimshøyde. Tiltaket er i tråd med høydebestemmelsen i KPA.

Grunnforhold

Ansvarlig søker har bekreftet at det for byggegrunnen ikke er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold etter pbl. § 28-1 (som foreksempel forurenset grunn eller kvikkleire).

Tiltaket er et K0 tiltak etter NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred da det ikke er tiltak som ikke medfører persontilflytning. Tiltaket skal plasseres nedenfor en skråningsfot, Malvik kommune forutsetter at det ikke skal foretas inngrep i skråningsfoten.

Andre forhold

Tiltaket er avklart med Bane NOR SF det bemerkes at tiltaket ligger utenfor 30 meter fra senter jernbane og er ikke søknadspliktig iht. jernbaneloven § 10, men er innenfor båndleggingssone i kommunedelplan for dobbeltspor Trondheim grense – Hommelvik. Bane Nor har i brev med saksreferanse 202305475-2 og dato 20.03.2023 gitt tillatelse til oppføring av tilbygg i henhold til mottatte forespørsel. Malvik kommune har ingen merknader til tiltaket i forhold til båndleggingssone.

Tiltaket ligger innenfor hensynsone med hensynsonenavn H540 og skal det skal hensyntas grønnstruktur. Sonen er en del av forlengelse av Malvikstien og Malvik kommune har på sikt ambisjon om å utvikle hele eller deler av dagens jernbanetrase langs sjøen til fremtidig frilufters formål. Mellom jernbanetraseen og tiltaket ligger Malvik vegen dette er en fylkesveg og er etter Malvik kommunes vurdering et tilstrekkelig skille mellom jernbanetrase og tiltak slik at omsøkte tiltak ikke påvirker fremtidig utnyttelse av planlagt friluftsområde.

Dispensasjon

Tiltaket ligger innenfor 50 meter senterlinje til fylkesveg og er avhengig av en dispensasjon fra veglova. Tiltaket ligger i et område som kun er regulert av kommuneplanens arealdel og det er ikke en inntegnet byggegrense, det er for dispensasjonen Trøndelag fylkeskommune som er myndighet og fatter vedtak. Det er for dette innhentet en dispensasjon med vilkår fra Trøndelag fylkeskommune seksjon Kommunal med referanse 202312967-2 og dato 17.03.2023. Malvik kommune forutsetter at vilkårene for dispensasjonen følges og har ellers ingen merknader til tiltakets plassering i forhold til avstand til vegen.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak:	Funksjon:	Tiltaksklasse:	Ansvarsområde:
HUS & HYTTEPLAN AS	SØK PRO	1 1	Ansvarlig søker Arkitektonisk utforming og planløsning.
RØREKSPERT1 AS	PRO UTF	1 1	Sanitærinstallasjoner Sanitærinstallasjoner
MALVIK BYGGSERVICE AS	PRO UTF	1 1	Konstruksjonssikkerhet Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner.
HÅKON VILLUM	KONTROLL	1	Kontroll av våtrom

Med hilsen

Trine Pynten
konstituert virksomhetsleder

Ådne Sundal Brede
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Vedlegg:
Generell informasjon og klagerett
Skjema for melding om igangsetting

Kopi til:
Dawid Walas
ANNA WALAS
JENS NICOLAI JENSSEN
MERETE HAGEN JENSSEN

Generell informasjon	
<i>Gebyr</i>	Det skal betales gebyrer i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.
<i>Utstikking</i>	Vanligvis er det vi som utfører utstikkingen av tiltaket. Dersom utstikkingen utføres av andre, må det sendes inn dokumentasjon i henhold til standard for plassering og beliggenhetskontroll.
<i>Brukstillatelse (plan- og bygningsloven § 21-10)</i>	Når tiltaket er ferdigstilt må du søke om ferdigattest. Dersom du vil ta i bruk tiltaket før det er ferdigstilt, må du søke om midlertidig brukstillatelse. Tiltaket må ikke tas i bruk før vi har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
<i>Bortfall av tillatelse (plan- og bygningsloven § 21-9)</i>	Dersom du ikke setter i gang arbeidet innen 3 år, opphører tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet stoppes i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjonsvedtak.
Klagerett	
<i>Klagerett (plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28)</i>	Alle parter kan klage på vedtaket. Det første vi må ta stilling til er om du blir direkte berørt av tiltaket. Dersom du ikke blir det, kan klagen bli avvist etter forvaltningslovens regler om klage.
<i>Klagefrist (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)</i>	Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut. Ved spesielle omstendigheter er det mulig å klage etter fristen, ta eventuelt kontakt med kommunen.
<i>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</i>	Du har som hovedregel rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker å se saksdokumentene, har behov for hjelp til å utforme skriftlig klage, ønsker informasjon eller har andre spørsmål.
<i>Behandling av klagen</i>	Vi behandler klagen først. Vi skal behandle klagen innen 8 uker. Vi kan endre eller oppheve vedtaket. Hvis du ikke får medhold i din klage, sender vi klagen til Statsforvalteren. Statsforvalteren avgjør saken innen 12 uker.
<i>Klagens innhold (forvaltningsloven § 32)</i>	Klagen må være skriftlig, signert og nevne vedtaket det klages på. Klagen bør begrunnes.

<i>Hvor skal klagen sendes?</i>	Du kan sende klagen til postmottak@malvik.kommune.no eller Malvik kommune, Postboks 140, 7551 Hommelvik
---------------------------------	---

{logo}	Malvik kommune Postadresse: Postboks 140, 7551 HOMMELVIK E-post: anders.strand@malvik.kommune.no
Dato: 30.06.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	49	Bnr:	100	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Malvikvegen 1231						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Malvikvegen 1231

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Halstad Linje 70, 116	2 min 0.1 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	9 min 0.8 km
Trondheim Værnes	11 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 22 km

Skoler

Hommelvik skole (1-7 kl.) 328 elever, 20 klasser	16 min 1.5 km
Sveberg skole (1-7 kl.) 372 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Malvik videregående skole 400 elever	12 min 11 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min 12.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

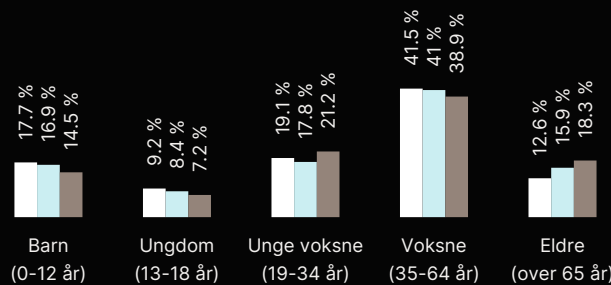


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønberg	844	356
Hommelvik	5 332	2 244
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandfjæra barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min 1.4 km
Sveberg barnehage (1-6 år) 64 barn	25 min 1.9 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Hommelvik Post i butikk	10 min 0.8 km
Kiwi Hommelvik PostNord	18 min 1.7 km



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