

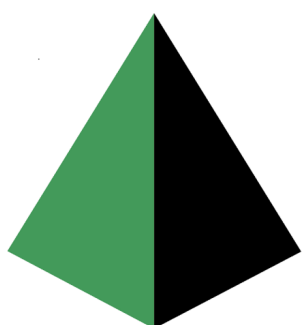
Tilstandsrapport

📍 Gamle Storgate 15 B, 7650 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 18, bnr. 1165

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 112 m²



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

Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 08.03.2024

Oppdragsnr.: 21901-1149

Referansenummer: MM1797

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer.

Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltaksform, tekket med takstein.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	56	0	0	56
2. Etasje	56	0	0	56
Sum	112	0	0	
Sum BRA	112			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

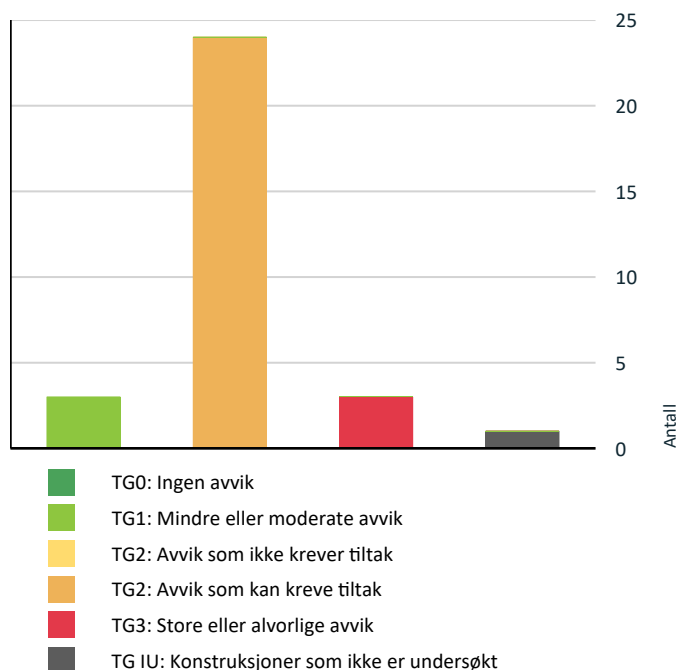
Boligbygg med flere boenheter

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

Rom benevnt som bod er tatt i bruk som garderobe, med skyvedørsløsninger. Dette antas ikke å være søknadspliktige endringer.

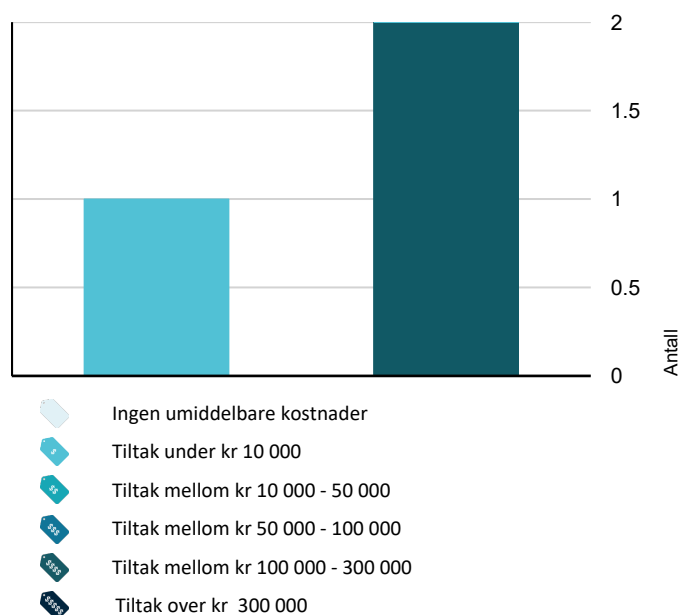
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Taket er tekket med takstein, fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensinger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Bakre gavlvegg mot terreng i støpt betong. Boligen er kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

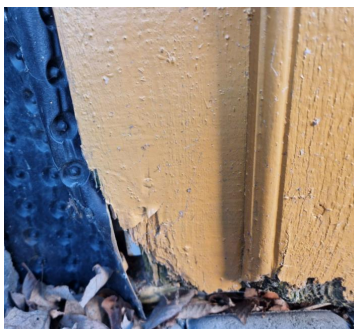
Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger, antydning til råte, utstikkende spiker og påkjente bord. Fukt-/råteskade i kledning i overgang mot murvegg i 1. etasje.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer, med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Dører

2 Utadslående ytterdører i tett utførelse.

2 Utadslående doble balkongdører, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Samtlige dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der registrert vær- og aldersslitasje på dørene, med hakk og sår, stive pakninger og slitasjer i beslag. Balkongdør i 2. etasje er fuktpåkjent og skadet i nedre del. Ytterdør i 2. etasje har utilstrekkelig tetting mot pakning/karm. Flere dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med tilkomst via balkongdører på stue i begge etasjer. Denne er fundamentert på støpte pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Det er i tillegg etablert plattinger på bakkenivå i tilknytning til inngangsparti i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert økende overflateslitassjer på utsatte områder. Stedvise oppsprekninger og påkjent trevirke. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyder bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Overflatevedlikehold må påregnes, samt lokale utbedringer.

Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig repostrapp i trevirke som adkomst til leilighet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

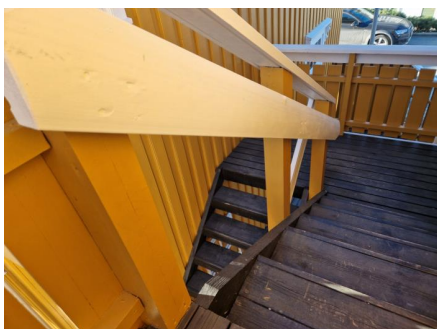
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke etablert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.



INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat/parkett, belegg, teppe

Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater, panel
Himlinger: Panel, himlingsplater

Vurdering av avvik:

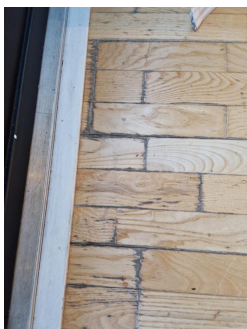
- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, med stedvis hakk, sår og mindre skader, sprik og glipper i skjøter. Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Fuktpåkjent gulv ved balkongdør i 2. etasje. Enkelte manglende listverk/avslutninger. Løst teppegulv på soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Soverom i 1. etasje har vegger delvis under terreng. Ytterveggene har støpt betong, som er påforet innvendig med trepanel. Støpt dekke med teppegulv.

Hulltaking er foretatt i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at fuktverdier ligger i øvre sjikt av hva som betegnes som normale verdier. Det ble registrert verdier på 15 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Utforede og kledde yttervegger og gulv i rom under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Tilstandsrapport

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår

Nærmere undersøkelser anbefales.



Innvendige dører

Innvendige dører i heltre dører i profilert utførelse. Dørene er malt i 2. etasje, hovedsaklig ubehandlet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje, med stedvise hakk og sår.
Flere dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.
Skade i dørblad og låskasser på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etasje er fra byggeår.
Rommet har støpt gulv på grunn med gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.
Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr, stedvise misfarginger i fuger og gulvbelegg.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Veggplater ligger noe løse mot hjørnelister, stedvis påkjente i nedre del, med sprik i skjøter.

En del skruer hull og mindre skader i overflater.

Manglende forsegling av rørgjennomføringer i vegg.

Det er registrert bruk av plast i innervegger bak veggplater. Dette er ikke anbefalt pga fare for kondensering i sjiktet.

Gulvbelegg virker stedvis sprøtt i oppbrett og kanter mot vegg.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

Det er etablert vindu i våtsone.

Sluk ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon pga plassering av dusjkabinett.

Noe ujevnt fall på gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobe mot bad, uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

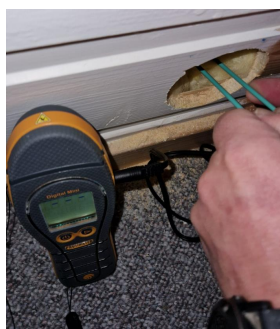
- Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i innervegger bak veggplater. Dette er ikke anbefalt pga fare for kondensering i sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer i forbindelse med renovering av bad.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet i 2. etasje er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har malte plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr, stedwise misfarginger i fuger.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Veggplater er pålagt kontaktplast ved dusjsone, ukjent tilstand på bakomliggende overflater og konstruksjon.

Kontaktplast ligger stedvis løst i kanter.

Veggplater ligger noe løse mot hjørnelister.

En del skruehull o.l. i veggoverflater.

Manglende forsegling av rørgjennomføringer i vegg.

Gulvbelegg virker stedvis sprøtt i oppbrett og kanter mot vegg.

Rommet mangler mekanisk avtrekk, og har ingen tilluftsløsning.

Det er etablert vindu i våtsone.

Sluk ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon pga plassering av dusjkabinett.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobe mot bad, uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

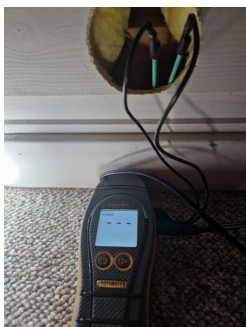
Det er registrert bruk av plast i innervegger bak veggplater. Dette er ikke anbefalt pga fare for kondensering i sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer i forbindelse med renovering av bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje er fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap. Det er etablert en benkeoppvaskmaskin i et benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvis hakk og sår.

Skade på fronter i benkeskap. Manglende forsegling av kuttflate på benkelplate ved servant.

Slitasjer i hengsler. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vifte, ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje er fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvis hakk og sår.

Skade på fronter i benkeskap. Manglende forsegling av kuttflate på benkelplate ved servant.

Manglende fuktsikring av benkeplate over oppvaskmaskin.

Manglende sokkellist mot gulv.

Slitasjer i hengsler. Enkelte skuffer henger, og fronter har behov for justeringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vifte, ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjøkkenbenk i 1. etasje, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert på inntaket. Stoppekran i kjøkkenbenk i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er plassert i kjøkkenbenk i begge etasjer, disse rommer 120 liter og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Benkberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre i begge etasjer. Skapene inneholder automatsikringer og målere.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Installert 1995.

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

Ukjent

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

Ja Det eksisterer samsvarserklæring for deler av anlegget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt registreringer av enkelte stikkontakter med behov for etterstramming, løs stikkontakt på bad i 1. etasje. bruk av skjøteledninger på kjøkken i 2. etasje, og mangelfull dokumentasjon på anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Eldre håndslukkere.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Evt. dreneringen er trolig fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er avsluttet løst over terreng, uten bruk av topplist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og lett skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Boligen ligger i et område registrert med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire iht. NVE sitt Kartgrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	56			56	31	
2. Etasje	56			56	10	
SUM	112				41	
SUM BRA	112					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Soverom , Walk-in closet , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2. Etasje	Entré , Soverom , Walk-in closet , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom benevnt som bod er tatt i bruk som garderobe, med skyvedørsløsninger. Dette antas ikke å være søknadspliktige endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygg A og B er bygd med kort avstand mellom bygningsmassen. Ikke oppført med branntiltak som vinduer og kledning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garderobe/walk-in er medtatt som S-rom i boligens areal med bakgrunn i utforming og funksjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	18	1165		0	195.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Storgate 15 B

Hjemmelshaver

Riksvold Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Verdal, boligen ligger tett ned mot Gamle Storgate.
Kort veg til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Boligen er sammenbygd med Gamle Storgate 15 A.
Trapp som leder opp til Gamle Storgate 15 B er bygd inn på ytterveggen til 15A
Videre er utvendige plattinger uten klare skiller og fremstår som fellesarealer for bygningene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
270 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.10.1995		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.10.1995		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1797>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	73240116
Adresse	Gamle Storgate 15 B		
Postnr.	7650	Sted	VERDAL
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Bjørn Riksvold
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Bjørn Riksvold
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Arild	Etternavn	Riksvold
Selger 2 Fornavn	Ove	Etternavn	Riksvold
Selger 3 Fornavn	Bjørn Emil	Etternavn	Riksvold

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

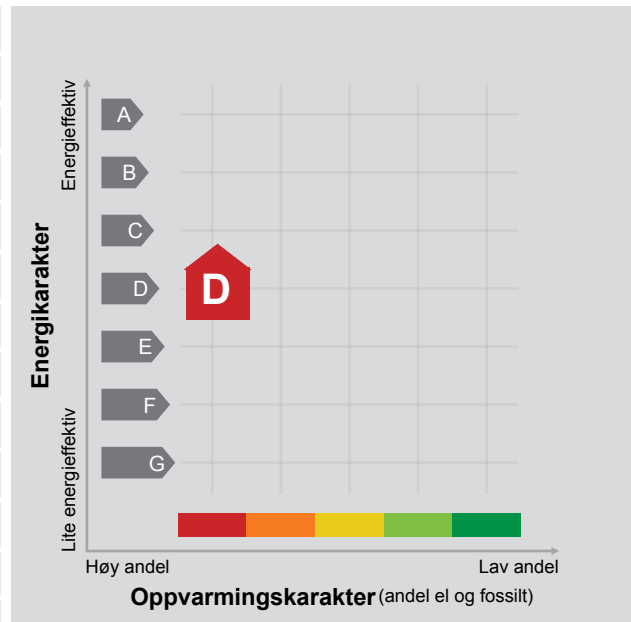
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Storgate 15B
Postnummer	7650
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	1165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17823809
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	88c11dc0-10bb-44e4-afb6-df01bdfc1925
Dato	05.03.2024
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Storgate 15B
Postnummer: 7650
Sted: VERDAL
Kommune: Verdal
Bolignummer: H0101
Dato: 05.03.2024 13:23:50
Energimerkenummer: 88c11dc0-10bb-44e4-afb6-df01bdfe1925

Kommunennummer: 5038
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 1165
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17823809

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 kjøleskap 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

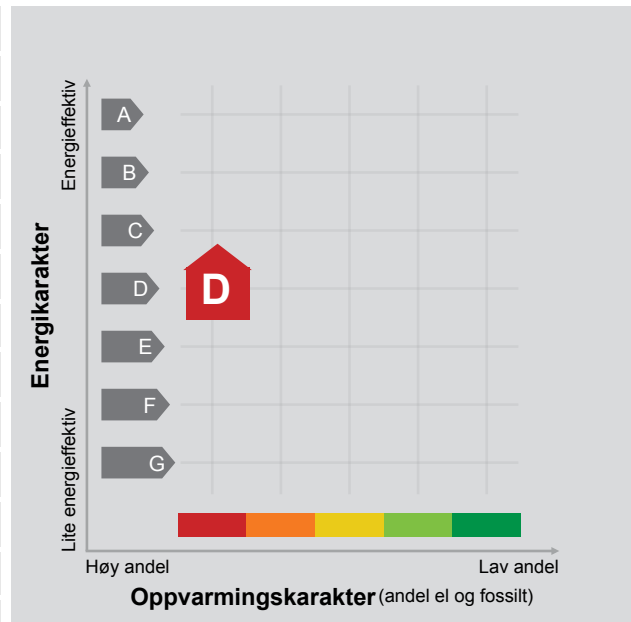
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Storgate 15B
Postnummer	7650
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	1165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17823809
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	0f3f211e-30ec-4b60-b99f-22981320606a
Dato	05.03.2024
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Storgate 15B
Postnummer: 7650
Sted: VERDAL
Kommune: Verdal
Bolignummer: H0201
Dato: 05.03.2024 13:25:46
Energimerkenummer: 0f3f211e-30ec-4b60-b99f-22981320606a

Kommunennummer: 5038
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 1165
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17823809

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 kjøleskap 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

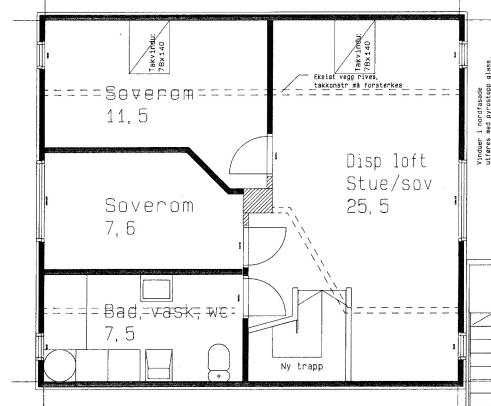
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

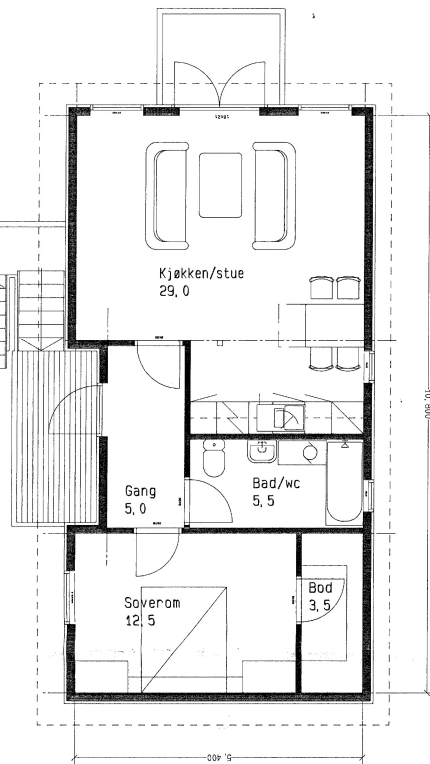
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

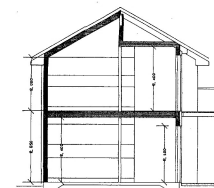
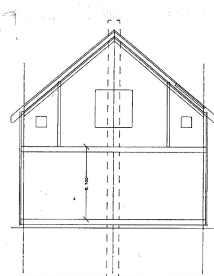
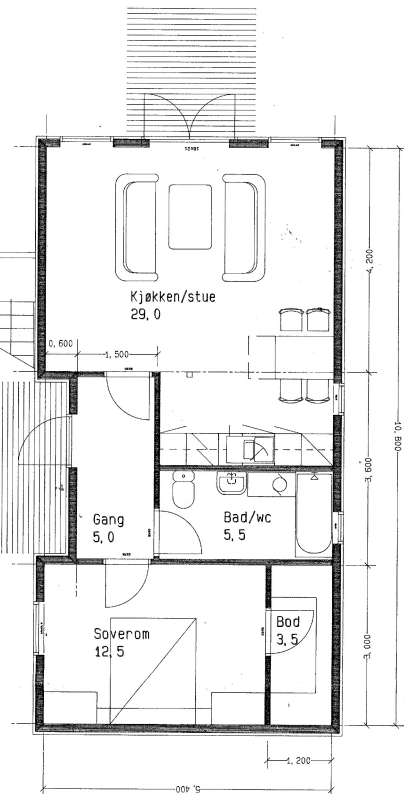
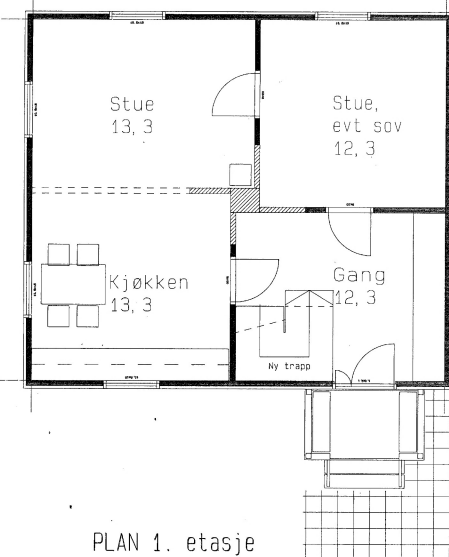
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



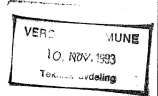
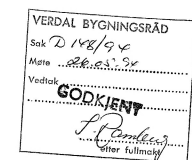
PLAN 2. etasje



PLAN 1. etasje



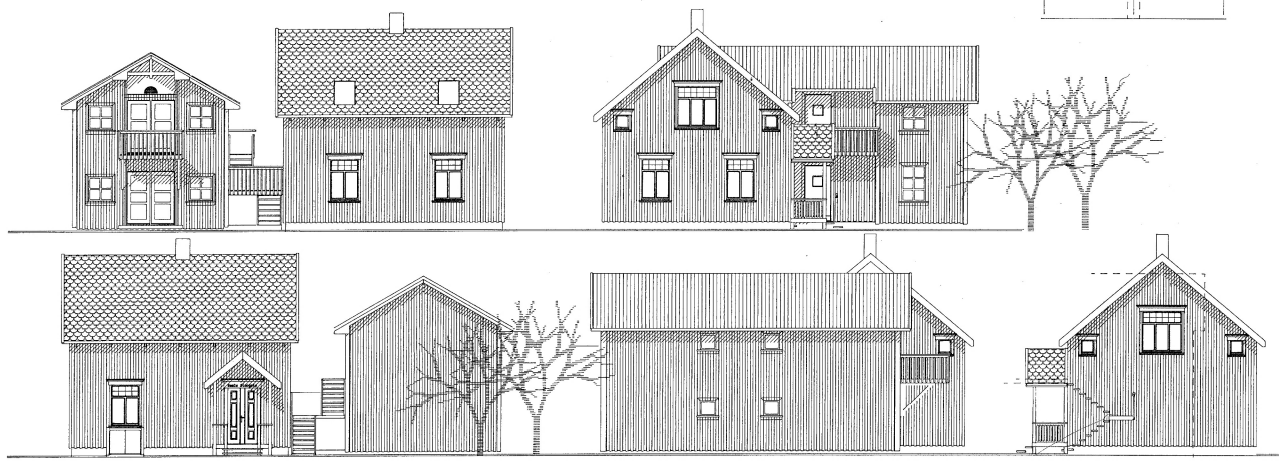
Snitt



B Rev. innt byggetillatelse 091193 TAL
A Senket nybygg 140793 TAL
REV. BYGGER DATO SIGN

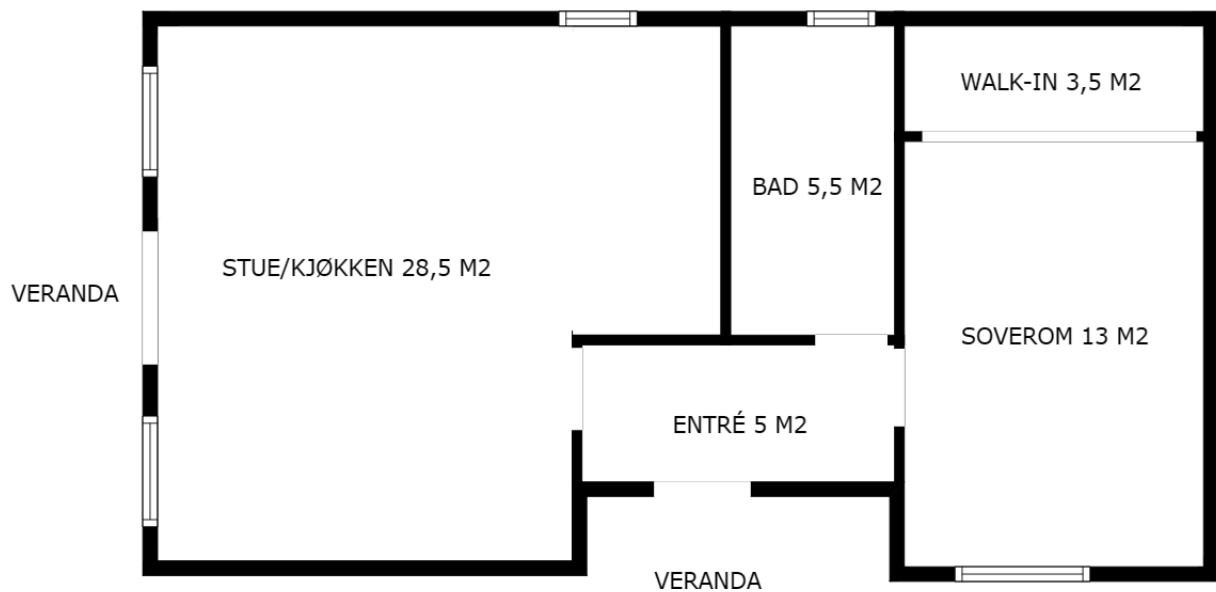
OPPROG:
VENAS Eiendomsutvikling
Bolligprosj i Veita
INNHOLD:
Plan, snitt og fasader
FASE:
byggemåling/finansiering

LETNES
ARKITEKTOR AS
Johannesen & Tveit STENHOLM Telt 07 0300
Bokstov 10 27 700 VENAS Telt 07 0300
MÅL 1:50/100
DATO 120793
TEGN
SIGN TAL
OPPROG / TEKN NR
9333-010 8



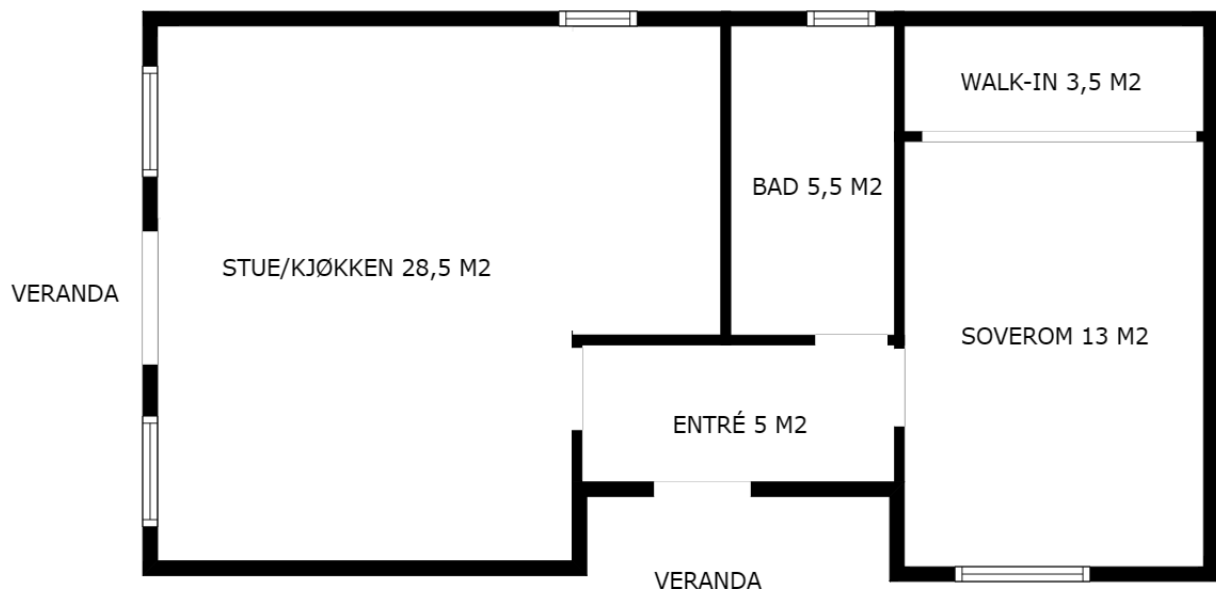
Fasader

Adresse: Gamle Storgate 15 B – 1. og 2. etg.



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

Adresse: Gamle Storgate 15 B – 1. og 2. etg.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FAGERSTRAND N	Beregnet areal	195.1
Etablert dato	23.01.1995	Historisk oppgitt areal	195,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	18/1165
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				18/79 (-195,3), 18/1165 (195,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7076381.77	622071.79	0	Ja	195.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RIKSVOLD BJØRN F260545*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Gamle Storgate 15 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7650 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	201 Verdalsøra nord	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17823809		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	23.02.1995

1: Bygning 17823809: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 23.02.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	112
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.05.1994	13.07.1994
Igangsettingstillatelse	31.05.1994	13.07.1994
Tatt i bruk	23.02.1995	07.03.1995

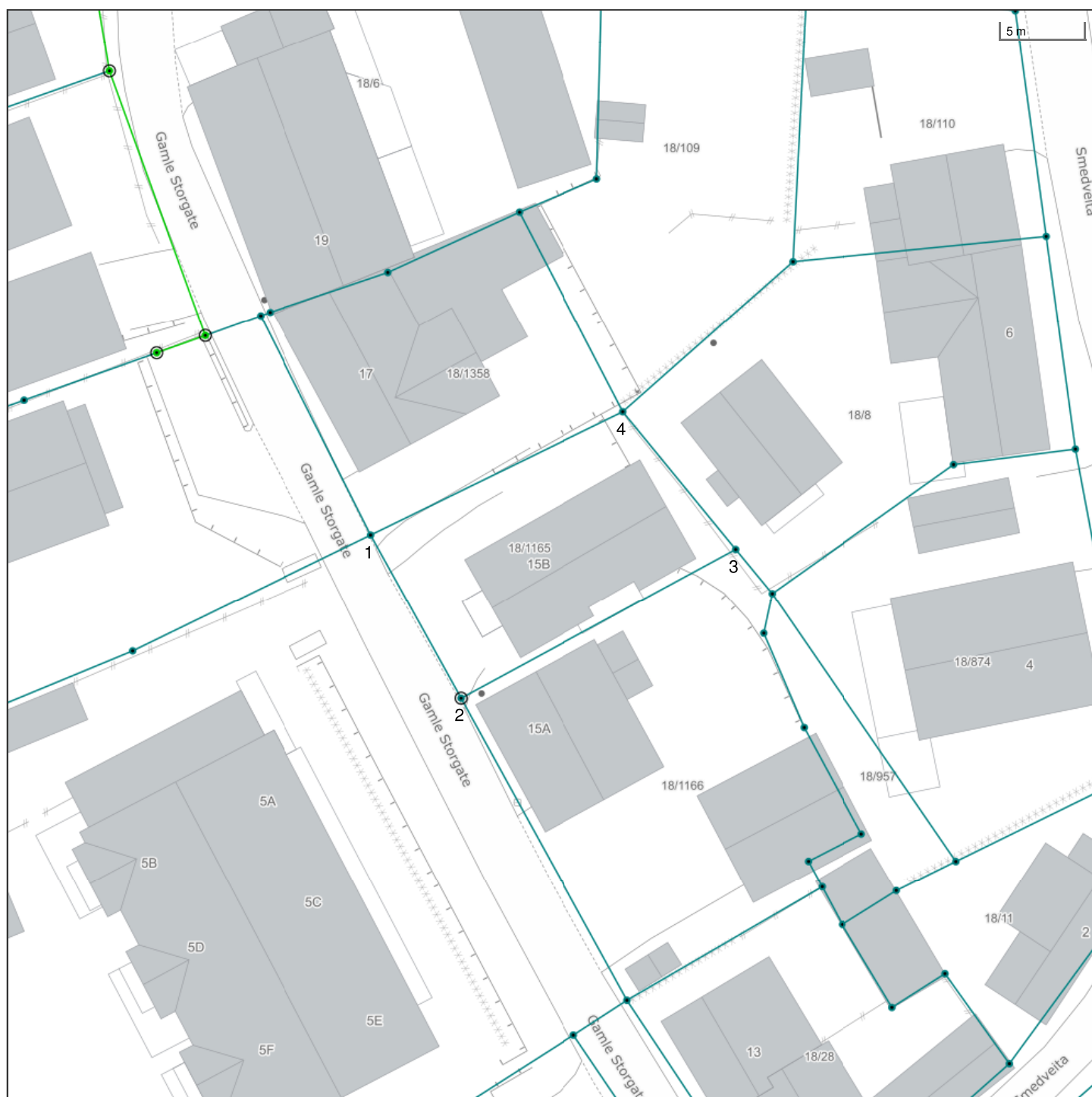
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Storgate 15B	H0201	18/1165	56	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Gamle Storgate 15B	H0101	18/1165	56	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	56	0	56	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 5038 - 18/1165//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			195,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7076381,77	Øst	622071,79
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	7076382,31	622061,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)				16,97	
2	7076372,66	622066,94	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				11,28	
3	7076382,3	622083,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				18,89	
4	7076390,33	622076,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)				10,74	



Verdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 18/1165
Adresse: Gamle Storgate 15B
Dato: 26.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Verdal kommune

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

Bestemmelser og retningslinjer, datert 02.01.2016, sist revidert iht. mindre endring 21.09.2021.

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den **29.05.2017**, sak nr. 45/17. (Kunngjøring 03.06.2017).

Kommunal- og moderniseringsdepartementets **avgjørelse av innsigelser: 22.05.2019** (kunngjøring 22.06.2019)

Følgende forhold er avgjort av departementet:

- Bane NORs arealer mellom Tindved/siloene og framtidige kjørespor med sideplattformer ved Verdal stasjon er videreført som jernbaneformål.
- Punkt 1.2.3 om stenging av planovergangen i Nordgata, og arealene mellom Sörgata og Jernbanegata ble avsatt til jernbaneformål og grønnstruktur (friområde).
- Punkt 6.2 og arealformål småbåthavn: Departementet godkjente kommunestyrets vedtak.

Departementets avgjørelse tok ikke direkte stilling til punkt 1.9.8 (småbåthavn - om forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan), jernbaneformål (hensettingsspor) i punkt 3.2.1 eller punkt 4.2.7 (om bruken av friområdet langs småbåthavn). Dvs. at kommunestyrets vedtak gjelder.

Punkt 3.6.1 andre ledd med tilhørende retningslinje (om parkering mellom Tindved/siloene og jernbanen) er tatt ut, da departementets vedtak endret parkeringsformålet til jernbaneformål.

Mindre endring av bestemmelsene

- **21.05.2021:** Statsforvalteren i Trøndelag har tidsforlenget båndleggingen i bestemmelse 7.3.3. (Kunngjøring 12.06.2021).
- **21.09.2021:** Utvalg for plan og samfunn har i sak 79/2021 vedtatt justering av bestemmelse 1.6.6 nr. 3 samt en tilføyelse/opplysning i bestemmelse 7.3.2. (Kunngjøring 20.11.2021).

Bestemmelser og retningslinjer m.m.: Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart og bestemmelser med retningslinjer. Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med *kursiv tekst i ramme* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

Kotehøyde: Kotehøyde er høyde over havnivå, her oppgitt i to ulike høydesystem. Kartverket har omregningsformler for omregning fra NN1954 (gammelt høydesystem) til NN2000 (nytt høydesystem). Innenfor planområdet vil dette utgjøre ca. + 14 cm.

Dybde ved utdyping/mudring i sjø er gitt iht. laveste astronomiske tidevann (LAT), som er laveste mulige vannstand uten værrets virkning. Det vil si uten påvirkning fra blant annet vind, lufttrykk og temperatur.

Grad av utnyttning: %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder [H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og målereglar](#).

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	5
1.1 Forholdet til andre planer	5
1.2 Plankrav (§ 11-9, nr. 1)	5
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2).....	5
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3).....	6
1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)	7
1.6 Rammebestemmelser - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)	8
1.6.1 Byggegrenser	8
1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler	10
1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan	11
1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse	12
1.6.5 Universell utforming.....	12
1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser	12
1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet.....	14
1.6.8 Skilt og reklameinnretninger	14
1.6.9 Parkering.....	14
1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser	16
1.6.11 Utnytting av boligmassen (§ 31-6) - bruksendring av bolig.....	16
1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6).....	16
1.7.1 Støy og annen forurensning	16
1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo	18
1.7.3 Elektromagnetiske felt	18
1.7.4 Estetikk	19
1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur	19
1.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)	20
1.8.1 Generelt.....	20
1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret.....	21
1.9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8).....	21
1.9.1 Generelle utredningskrav	21
1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	21

1.9.3	Barn og unge.....	22
1.9.4	Kriminalitetsforebygging	22
1.9.5	Folkehelse.....	22
1.9.6	Energi.....	22
1.9.7	Naturmangfold	22
1.9.8	Småbåthavn.....	23
1.9.9	Miljøoppfølging/overvåking	23
2	Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	24
2.1	Unntak fra plankrav (11-10 nr. 1)	24
2.2	Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10 nr. 4)	24
2.3	Boligbebyggelse - B1 - B20	24
2.4	Fritidsbebyggelse - BFR1 og BFR2.....	25
2.5	Sentrumsformål - BS.....	25
2.6	Forretning - BF.....	26
2.7	Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP1-BOP16	27
2.8	Fritids- og turistformål – BFT1-BFT2.....	28
2.9	Næringsbebyggelse - BN1 – BN4	28
2.10	Idrettsanlegg.....	29
2.11	Andre typer bebyggelse og anlegg – kommunalteknisk anlegg	29
2.12	Uteoppholdsareal.....	29
2.13	Grav og urnelund – BGU1-BGU3	29
2.14	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig og forretning - BKB1-5	29
2.15	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting	30
2.16	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Næringsbebyggelse/forretning.....	30
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	31
3.1	Veg.....	31
3.2	Bane.....	31
3.3	Gang-/sykkelveg	31
3.4	Havn.....	31
3.5	Kollektivknutepunkt	32
3.6	Parkering	32
4	Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3).....	32
4.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	32
4.2	Frrområder.....	33
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	33

5.1	Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1).....	33
5.2	Tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen (§ 11-11, nr. 4).....	34
5.3	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag, næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	35
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6).....	35
6.1	Ferdseil (§ 11-11 nr. 1)	36
6.2	Småbåthavn (§ 11-11 nr. 1).....	36
6.3	Omfang av tiltak i friluftsområde i sjø (§ 11-11 nr. 1)	36
6.4	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (§ 11-11 nr. 3).....	36
6.5	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5).....	36
6.6	Næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5).....	37
7	Hensynssoner (§ 11-8).....	37
7.1	Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8, bokstav a).....	37
7.1.1	Ras- og skredfare (H310_1 til H310_3).....	37
7.1.2	Flomfare (H320_1 til H320_186)	38
7.1.3	Annen fare - Brann-/eksplosjonsfare (H350_1 og H350_2)	38
7.1.4	Annen fare - forurensset grunn (H390_1 til H390_2)	38
7.2	Bevaringsverdig bygningsmiljø (§ 11-8 bokstav c) H570_1 til H570_11	38
7.3	Båndlegging (§ 11-8, nr. d)	39
7.3.1	Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 til H720_3	39
7.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_45	40
7.3.3	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710_1	40
7.4	Detaljeringsone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)	41
8	Bestemmelsesområder	42
8.1	generelt om lokalisering av forretning og tjenesteyting.....	42
8.2	Sentrumssone – bestemmelsesområde #1	43
8.3	Lokalsenter – bestemmelsesområde #2	43
8.4	Avlastningsområde/bransjesenter – bestemmelsesområde #3	43
8.5	Publikumsrettet formål i første etasje	44
8.6	Varehandel utenfor sentrumssone, avlastningsområde-/bransjesenter og lokalsenter	44
8.7	Tjenesteyting innenfor andre arealformål	45
9	Veiledende byggehøyder i sentrumssonen m.m.....	46

1 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9) - GJELDER INNENFOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

- 1.1.1 Disse generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder foran eldre lokal forskrift til plan- og bygningsloven (bygningsvedtekt) og foran generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 1.1.2 Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringsone på plankartet (hvit flate med skravur) og opplistet i tabell under punkt 7.4. For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder kommunedelplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6 innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

<i>Unntak fra plankrav for bebyggelse og anlegg er gitt i punkt 2.1, og for øvrige arealformål under aktuelt arealformål.</i>

- 1.2.2 For hvert område for framtidig boligbebyggelse skal det utarbeides samlet reguleringsplan.
- 1.2.3 Planen forutsetter stenging av planovergangen i Nordgata for alle trafikantergrupper. Det skal utarbeides en reguleringsplan som viser løsninger for ulike trafikantergrupper, utforming av jernbanens sidearealer og frigitte gatearealer, sikring mot ulovlig kryssing, og ivaretagelse av etablert ferdselsmønster i Verdal sentrum.

1.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER (§ 11-9 NR. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- 1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- 1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.
- 1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER FOR VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT I FORBINDELSE MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (§ 11-9 NR. 3)

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

Alle nye bygg med innlagt vannforsyning bør tilknyttes offentlig avløpsnett, iht. plan- og bygningslovens § 27-2. Føringer for håndtering av overvann er gitt i punkt 1.7.5.

1.4.2 Energi

Bygninger som oppføres innenfor et område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Plan- og bygningslovens bestemmelser med byggt teknisk forskrift samt kommunens «Klima- og energiplan» skal legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.

I Verdal kommunes [Klima- og energiplan 2010-06-09](#) er det mål om å:

- *Utvikle fjernvarmeløsning i VIP (Verdal industripark) basert på spillvarme fra industri og biprodukter fra trelastindustri.*
- *Utvikle bioenergibaserte fjern- og nærvarmeløsninger i og rundt Verdalsøra og i bygdesentrene.*
- *Legge til rette for bruk av fornybar energikilder for oppvarming i kommunale bygg ved at alle nye og rehabiliterte bygg over 500 m2 bygges med vannbåren varmesystem.*

For nevnte områder og tiltak bør tilrettelegging for vannbåren oppvarming vurderes.

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. I Verdal industripark bør næringsvirksomhet prioriteres lokalisert slik at mest mulig godstransport kan avvikles med jernbane- eller sjøtransport. Planen viser bl.a. forlengelse av nåværende jernbaneindustripor (sidespor til Trønderbanen) og utbyggingsområder nært havn og sjø.

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

Ved planlegging av minst 25 boenheter skal nedgravd løsning benyttes dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen skal vurderes. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

I sentrumssonen/bestemmelsesområde #1 og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

1.4.5 Ny veglinje til/fra Reinsholmområdet i nordøst

Det bør vektlegges løsninger som legges helt inn til bebyggelse og som samtidig omdisponerer minst mulig dyrka jord.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

- 1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.
- 1.5.3 Før ny boligbebyggelse i område B5 (Nestvold øst) og B6 (Nestvold øst II) kan tas i bruk, skal det være bygget ny bru eller kulvert for planskilt kryssing av jernbanen på vegen til Kausmo.
- 1.5.4 Tatt ut og erstattet av 1.2.3.
- 1.5.5 Område B7 (Reinsvold Søndre) skal ha adkomst som vist på plankartet, før utbygging av området tar til.
- 1.5.6 Vegen Reinsholm skal forlenges østover til Febyvegen, evt. til ny rundkjøring med Fv. 757 ved Verdal videregående skole, før utbygging av område B10.
- 1.5.7 Ved utbygging av område B9 forutsettes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm.

1.5.8 *«Ørbrua» kan stenges for kjørende dersom kommunen finner det hensiktsmessig. Før det tas stilling til om brua på Fv. 173 over Verdalselva kan stenges for biltrafikk, for å prioritere syklistene, ønsker vegmyndigheten å gjøre en vurdering av eventuelle konsekvenser for tilliggende vegnett.*

- 1.5.9 Før utbygging av område B8 Reinsvang skal det foreligge to kjøreadkomster til Fv 757.
- 1.5.10 Ved utvidelse av Reinsholm barnehage på mer enn 500 m² BRA bør det i detaljregulering vurderes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm eller østover mot Febyvegen.

1.5.11 *Jernbaneplanovergang Tinden: Det bør inngås en avtale om nedleggelse av planovergang Tinden/Tindvegen (km.95.783), før det tillates ytterligere etableringer av nye boliger på område B12.*

1.6 RAMMEBESTEMMELSER - BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV M.M. (§ 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

Det vises også til at Verdal kommunestyre i møte den 17.06.2013, sak 50/13, har fattet følgende vedtak: «Standard abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp fastsettes som abonnementsvilkår i Verdal kommune».

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt [1.7.3](#) Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Plankartet viser byggegrense mot sjø og vassdrag (Verdalselva) innenfor alle områder for bebyggelse og anlegg, med unntak av to områder med nåværende fritidsbebyggelse. Plankartet viser byggegrense mot sjø innenfor havneområde på land med mulighet for bebyggelse. Det vises til punkt 5 og 6 for LNFR-formål og areal langs øvrige sideelver/bekker, vann og tjern.

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder med følgende unntak:

- Langs framtidig industrispor på Ørin gjelder 5,0 meter byggegrense fra nærmeste spors midtlinje.

Veger, gang- og sykkelveger

Byggegrenser som avviker fra vegloven og fylkestingets vedtak er vist i plankartet.

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

Offentlig veg Vegnummer Vegnavn	Byggegrense i meter målt fra: • senterlinje kjøreveg for europaveg og fylkesveger, uavhengig av evt. langsgående gang- og sykkelveg • senterlinje i kjøreveg og senterlinje i gang-/sykkelveg for kommunale veger
E6	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: • Ørmelen - offentlig tjenesteyting (Verdal fengsel): 30 m • Ørmelen - boligformål mellom E6 og Tangenvegen: 40 m • Ørmelen - øst for Tangenvegen: 12,5 m fra senterlinje Tangenvegen • Ørin industriområde langs på-/avkjøringsrampe E6: 20 m • Kjæran - forretningsformål Bobyen: 30 m • Vinne - forretningsformål Vinne Service AS: 30 m
Fv. 72 Jamtlandsvegen	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: • Boligfeltet Baglan Berg sør for Fv. 72: 30 m • B14 Stamphusmyra, nord for Fv. 72: 30 m
Fv. 167	Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder.

Ringveg nord/ Volhaugvegen	
Fv. 173 Sjøbygdvegen Håkon den VII allé Magnus den godes veg Kjærenget	Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: Boligområder i Ydsedalen, Nestvold, Melan: 20 m Verdalsøra (øst for Verdalselva): 15 til 20 m Ørmelen - Kjæran: 15 til 20 m Framtidig boligområde B14 Stamphusmyra: 15 m
Fv. 757 Hamnevegen Stiklestad allé	Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: • Ørin industriområde: 20 m og 12,5 m mot Kværner ved havna • Boligområde sør for vegen Flata (nedenfor Kirkehaug og Haugsgropa): Ca. 20 m og 7,5 m fra senterlinje Flata. • Kirkehaug: 20 m
Kommunale veger	Veglovens byggegrense på 15,0 m fra senterlinje i hhv. veg eller gang- og sykkelveg gjelder der plankartet ikke viser annen byggegrense, men i bestemmelsesområde #4 og ved transformasjon til mer bymessig bebyggelse i øvrige deler av bestemmelsesområde #1 skal bebyggelsen lokaliseres med veggliv/fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom. <i>Plassering av bygg inntil fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggzone, ferdselszone, møbleringszone og kantsteinsone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinsparkering».</i>

I kryss med fylkesveg og E6 skal det være inntrukket/knekt byggegrense som forklart i [veglovas § 29](#) femte ledd. Viste byggegrenser gjelder foran denne bestemmelsen.

Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 meter skulder utenfor asfaltkant.

For private/felles veger bør lokalisering av ny bebyggelse og tilbygg for opphold ikke plasseres nærmere vegkant enn 4 meter. I nåværende utbyggingsområder bør eventuelle gaterom forsterkes ved at fasade følger hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.

Frittstående garasjer/uthus på inntil 50 m² BYA/BRA i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant. Vegkant er ytterkant skulder / 0,5 meter utenfor asfaltkant. Av hensyn til trafiksikkerhet og miljø må tiltaket ikke plasseres i konflikt med knekt byggegrense i kryss, frisikt i kryss og avkjørsler og heller ikke plasseres over eller for nært infrastruktur i grunnen eller høyspentanlegg.

Jordverngrense/byggegrense BKB8 Ørin/Fættan og B6, B7 m.m. Reinsholmområdet

Vist byggegrense i formålsgrenser for utbyggingsområdene mot øst og sør (BKB8 og sørøst for Reinsholm-området) er grønn strek og langsiktig jordverngrense 2030.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til [Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming»](#). Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres med sikttekanten. Krav til frisiktområdets utstrekning henger sammen med vegens trafikkmengde/vegtype og tillatt hastighet. Innen sikttekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

I sikttekant mellom kommunale veger i boligfelt kan hekk og gjerde på inntil 80 cm over primærvegens kjørebanelnivå tillates. Dette er 30 cm høyere enn i håndboka.

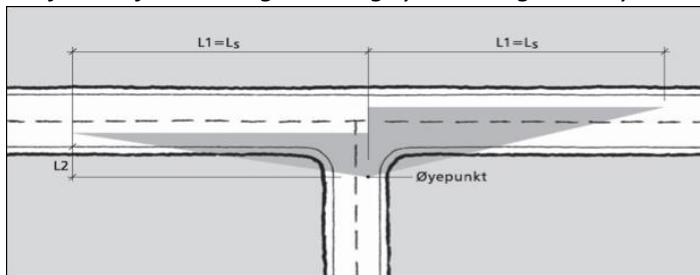
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

Siktkrav i T-kryss, X-kryss, rundkjøringer og planskilte kryss: Se håndbok N100.

Siktkrav i avkjørsler: Se håndbok N100 kapittel E.1.4.2 Avkjørsler og/eller Statens vegvesen sin brosjyre [Klipp hekk og busker](#). Håndbok N100 er mer nyansert, men for skjøtsel av vegetasjon er brosjyren enklest å forholde seg til. Mer permanente tiltak skal være iht. håndbok N100.

Med avkjørsel menes kjørbær tilknytning til veg- eller gatenett fra en eiendom eller et begrenset antall eiendommer (Håndbok N100).

Eksempel på frisikt i privat/felles avkjørsel (sekundærveg) fra kommunal veg (primærveg) i boligfelt med fartssone 30 km/t: Dersom årsgjennsnittstrafikk (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter ($L_2 \times L_s$ i figuren under), og 3 x 20 meter i f.eks. enkeltavkjørsel. ÅDT på 3,5 er gjennomsnittlig norm pr. boenhet. Dersom primærvegen har fortau eller gang- og sykkelveg må frisikt i forhold til gående og syklende også hensyntas.



Figur 1 Siktkrav i avkjørsler. Figur E.26 fra håndbok N100. L_s er stoppsikt.

Siktkrav i forhold til gående og syklende, se håndbok N100 kapittel E.2.3 og/eller Statens vegvesen sin [håndbok V122 Sykkelhåndboka](#) kapittel 4.7 Sikt.

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellen under, hvor *kursiv* skrift viser retningslinje og **fet** skrift viser juridisk bindende krav:

Arealformål	Område	Minimum antall boenheter pr. dekar	Minimum antall boenheter	Minimum %-BYA
Boligbebyggelse – nåværende	B1: Tvistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm, Tinden og Ørmelen	3		30
Boligbebyggelse – framtidig	B4: Bergsmyr, Vinne (30,7 daa)	2	60	
	B5: Nestvold øst (50,5 daa)	3,6	180	
	B6: Nestvold øst II (20,0 daa)	3,6	72	
	B7: Reinsvold Søndre (36,4 daa)	6	218	
	B8: Reinsvang (16,1 daa)	6	96	
	B9: Eng vestre m.m. (14,7 daa)	4	59	
	B10: Eng nordre m.m. (6,9 daa)	4	28	
	B11: Treskosvingen 1 (7,5 daa)	4	30	
	B12: Kvislavegen (7,4 daa)	4	30	
	B13: Lensevegen 1 (3,5 daa)	4	14	
	B14: Stamphusmyra (9,7 daa)	3	30	
	B15: Veie (4,8 daa)	3	15	
	B16: Tangenv. 36-40 (13,0 daa)	4	52	
	B17: Brygga II (1,1 daa)	5	6	
	B18: Tangenv. (1,3 daa)	3	4	
	B19: Nyenget nordre (3,8 daa)		4	
	B20: Søre Holmsveet (1,7 daa)		1	
Sentrumsformål	- ved planlegging av boligbygg	8		66
	- ved planlegging av annet enn boliger			75
	- ved planlegging av bygg med både boliger og annen arealbruk			<i>høy</i>
Næringsbebyggelse - nåværende og framtidig				25
Boligbebyggelse/forretning	BKB1: Reinsvold Mellom BKB2: Del av Grusmoen Søndre II - ved planlegging av kun boliger	5		
	BKB3: Nøisomhet søndre BKB4: Karibo BKB5: Tangenvegen 17 - ved planlegging av kun boliger	4		
Næringsbebyggelse/forretning - nåværende og framtidig	BKB6: Ørin BKB7: Fættaskogen BKB8: Fættaskogen m.m.			25

Tabell 1

Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m² pr. plass.

70 m² BRA brukes som gjennomsnittsstørrelse på en boenhet ved beregning av tetthet.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter.

I framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal avsatt areal i kommunedelplanen legges til grunn ved beregning av antall boenheter.

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Lokalisering av handel og service, publikumsrettet formål i første etasje

Bestemmelser og retningslinjer er gitt i punkt 8 Bestemmelsesområder.

Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor planområdet skal minimum 30 % av boligene ha tilgjengelig boenhet.

Nøyaktig antall tilgjengelige boenheter og plassering vurderes i hver enkelt planprosess etter hensiktsmessighet i forhold til terreng.

Områder som på grunn av topografi, nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha langt høyere andel tilgjengelige boenheter.

En tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Bruk Direktoratet for byggkvalitet sine sjekkliste for tilgjengelige rom og bygningselementer.

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser.

1.6.5 Universell utforming

Alle ferdselsårer, uteoppholdsarealer og trafikknutepunkt innenfor sentrums-avgrensningen/bestemmelsesområde #1 skal opparbeides med universell utforming.

Arbeidsbygning, publikumsbygg og utomhusanlegg skal være universelt utformet iht. gjeldende regelverk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger bør minimumskrav til universell utforming av ute(oppholds)areal utover minimumskravene i gjeldende regelverk gis med bestemmelse. Med uteareal menes adkomst, gangforbindelser, parkeringsareal og uteoppholdsareal.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas. Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

Universell utforming innebærer at hovedløsningen i de fysiske forholdene skal kunne benyttes av flest mulig, inkludert brukere med nedsatt funksjonsevne.

Direktoratet for byggkvalitet har under tema [universell utforming](#) «Prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg» som kan benyttes.

Regjeringens nettsted om universell utforming: <http://www.universell-utforming.miljo.no/>

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres minimum følgende leke- og uteoppholdsareal;

1. Generelle minstekrav pr. boenhet:

Område	Utenfor sentrumssone/ bestemmelsesområde #1	Innenfor sentrumssone/ bestemmelsesområde #1
Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet	50 m ²	10 m ² , hvorav minst 50 % på bakken

Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. I sentrumssonen kan felles takterrasse på minst 150 m² medregnes.

- Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter.
- Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar. (Endret 21.09.2021, jf. vedtak i Utvalg plan og samfunn, sak 79/2021).
- Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
- Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt i sentrumssonen kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
- Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med som uteoppholdsareal.

8. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet.

- Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.
- Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

- Småbarnslekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.
- Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse omdisponeringer av areal.

- Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler»

(Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

14. Ved detaljregulering skal det vedlegges en illustrasjonsplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides og utstyres, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdselsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser.

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og fremkommelighet.

Verdal industripark:

I industriområdet på Ørin kan det tillates enhetlige orienteringsskilt i henhold til konsept for skilting i rapporten «Verdal industripark 2040» (Tegn_3, mai 2011). Det kan tillates frittstående skiltsøyle med høyde på maks 3,0 m og en bredde på maks 1,0 m for å lette orienteringen i området. Skiltene må ha et enkelt og tydelig design.

Områdets størrelse gjør det hensiktsmessig å inndele det i soner, som kan fargekodes. Hver sone vil da få sin egen farge som vises på skiltene i den bestemte sonen.

1.6.9 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker minimum følgende krav;

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus i sentrum/bestemmelses-		

område #1 annet enn enebolig	1,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Tomannsbolig utenfor sentrum/bestemmelses- område #1	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus med 3 eller flere boenheter utenfor sentrum/bestemmelsesområde #1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler i sentrum/bestemmelsesområde #1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Hybler utenfor bestemmelsesområde #1	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Industri/lager	1,0 pr. 100 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2
Kontor	1,0 pr. 50 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m2 BRA	2 pr. 10 hotell- rom/sete
Skoler	1,5 pr. ansatt	0,7 pr. elev
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	0,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt	2 pr. 10 seter

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

For barnehager og skoler bør det i tillegg sikres eget areal for henting og bringing av barn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 10 % av parkeringsplassene ved nye bolig- og næringsbygg (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) bør ha ladestasjon for elbil. Dette gjelder boligbygg utover 10 boenheter og næringsbygg utover 1000 m2 BRA.

Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler, fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum/bestemmelsesområde #1 for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 1000 m2 BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

Hybel er ikke selvstendig boenhet, da kjøkken og/eller bad deles med primærleilighet.

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.

Overbygd sykkelparkering bør likevel vurderes ved sentrale reisemål som skoler, arbeidsplasser og knutepunkt.

1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan for områder i sentrumssonen / bestemmelsesområde #1 samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Beløpet innbetales til kommunen før ferdigattest gis og avsettes i fond for parkeringsplasser. Ved innbetaling av beløpet tar kommunen over det ansvar tiltakshaver har for å skaffe det nødvendige antall parkeringsplasser. Eiendommen får ingen særrettigheter av noe slag til de parkeringsplasser kommunen bygger for det innbetalte frikjøpsbeløp.

1.6.11 Utnytting av boligmassen (§ 31-6) - bruksendring av bolig

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for bruksendring av bolig etter pbl § 31-6 og for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

1.7 KRAV TIL MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (§ 11-9 NR. 6)

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift. Retningslinje med gitte grenseverdier gjelder.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Det kreves også støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Støyende næringsaktivitet/virksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger.

Bestemmelsesområde #1: Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjerming bør unngås. Følgende krav skal da vurderes:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Forurensset grunn

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

Kjente områder med forurensset grunn er vist som hensynssone i plankartet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurensset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.

Områder med antatt forurensset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet før utbygging. I områder med forurensset grunn skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan etter [forurensningsforskriftens kapittel 2](#) før utbygging.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn». For barnehager og lekeplasser bør Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

Vannkvalitet

I vannforskriften er det satt miljømål og frister for vannkvalitet

Godkjente regionale vannforvaltningsplaner skal, når de er vedtatt, legges til grunn. Dette vil bl.a. bety at all kommunal planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til de miljømål som er satt for de aktuelle vannforekomster. Ny virksomhet eller nye inngrep i kystvann må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12.

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

Tiltaksanalyse pr. 14.02.2013 tilsier at det bør arbeides med å oppnå bedre økologisk tilstand på følgende vannforekomster i planområdet: Fættakanalen, Kvisla-Minsåsbekken-Liabekken, Ysseelva, sidegrein til Rinnelva og sidebekk til Verdalselva.

1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Kjente faresoner for 200-årsflom og kvikkleireskred er vist som hensynssoner i plankartet, men også andre områder kan være utsatt. For områder under marin grense (ca. 180 m.o.h. for Verdal by) med marin leire og helling på mer enn 3 grader eller raviner/søkk i terrenget bør det foreligge en fagkyndig geoteknisk vurdering før utbygging. Det bør også vurderes om området omfattes av utløpsområde for rasfarlig område. Områder langs elver/bekker bør også vurderes nærmere. Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.

NVEs flomsonekart for Verdal viser kjellerfri sone. Parkeringskjellere, evt. med boder, må bygges slik at bygning med installasjoner og innhold ikke tar skade ved flom.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,2 m NN1954. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkesforskriften vises det til veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, september 2016).

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes utifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant. Der elva munner ut i fjorden skal samtidig kombinasjon av flom i elv og stormflo, evt. også med bølger vurderes utifra hvilke type hendelser som kan skje, evt. kombinasjon av hendelser som kan gi skader.

For områder som kan være utsatt for flom- eller rasfare, skal det i forbindelse med videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav er ivarettatt.

1.7.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrottesla.

Dette er i tråd med strålevernforskriftens krav om å legge ALARA-prinsippet til grunn (ALARA-prinsippet: As Low As Reasonably Achievable), det vil si at all eksponering skal holdes så lav som praktisk mulig. Denne bør legges til grunn for både høyspent luftstrekke og kabler lagt i bakken.

Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekke), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».

1.7.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.

Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk.

Langs offentlige gateløp, der takform varierer, bør bebyggelsens gesimshøyde være noenlunde lik. Større variasjon i gesimshøyde kan tillates for bygg med offentlige funksjoner og der bygget skal fungere som et landemerke, fondbygg, innfartsport el.l.

Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I bestemmelsesområde #1 og næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning.

I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør den estetiske vurderingen inngå i planbeskrivelsen. Både nær- og fjernvirkning samt evt. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan det kreves illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, utomhusplan, snitt, fasadetegninger o.l.), modell eller 3D av planlagt bebyggelse.

1.7.5 Natur, landskap, grønnsstruktur

Alle saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på kulturlandskapet samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Overvann og flomveier: I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnsstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Det vises også til at Verdal kommunestyre i møte den 17.06.2013, sak 50/13, har fattet følgende vedtak: «Standard abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp fastsettes som abonnementsvilkår i Verdal kommune».

Tiltak i vassdrag der formålet er stabilisering av vannløpet og hindre oppgrunning, kan tillates. Det bør ikke gjennomføres tiltak som endrer kapasiteten på eksisterende vannveier.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Bjørkealléen langs Fv 757 Stiklestad allé bør tas vare på i størst mulig grad. Trærne bør vedlikeholdes og nyplantinger bør foretas til erstatning for trær som er skadd eller fjernet.

Temaplan for kartlegging og verdisetting av friluftsområder bør legges til grunn ved behandling av tiltak.

Arter som er «svartelistet» som [fremmede arter](#) i Artsdatabankens «Fremmede arter i Norge - med Norsk svarteliste 2012» skal unngås i grønnsstrukturen.

Arter som er forbudt i [FOR-2015-06-19-716 Forskrift om fremmede organismer](#) skal unngås. Miljødirektoratets nettside om forskriften:

<http://miljodirektoratet.no/no/Regelverk/Forskrifter/Forskrift-om-fremmede-organismer/>

Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av grønnsstruktur, skal det gjennomføres en grøntfaglig vurdering.

1.8 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 NR. 7)

1.8.1 Generelt

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring

og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Fortetting eller supplering av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.

Før ombygging eller riving av bygninger oppført før 1930 godkjennes, skal hensynet til verneverdi vektlegges. I tvilstilfeller kan det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.

For bevaringsverdig bygningsmiljø i viste hensynssoner gjelder også egne bestemmelser.

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka eller sjøen blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dets sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning.

Automatisk freda kulturminner omfatter kulturminner fra før reformasjonen i 1537 inkl. samiske kulturminner eldre enn 100 år og marine kulturminner eldre enn 100 år.

Ved søknad om tiltak bør Riksantikvarens base Askeladden sjekkes for oppdatert kart over kulturminner og kulturmiljøer.

1.9 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (§ 11-9 NR. 8)

1.9.1 Generelle utredningskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets [sjekklister for planbeskrivelse](#) legges til grunn for planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. For reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredningen omfatte relevante rammer gitt i VEDLEGG IV i forskrift om konsekvensutredninger.

1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak og skal inngå i planbeskrivelsen.

Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Risiko og sårbarhet vurderes i forhold til naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekklister skal legges til grunn. Analysen skal vurdere sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten til eksisterende jernbanespor skal konsekvensvurderes. Dette gjelder alle tiltak langs jernbanen, men også inngrep i avstand fra selve linja. Det kan f.eks. være drenering og overvannshåndtering, uttak av skog og masser som kan endre vannets hastighet og retning, samt grunnvannsnivå.

1.9.3 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen.

Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.

1.9.4 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

«Tryggere nærmiljøer - Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) bør benyttes:
<http://www.krad.no/nyhetsarkiv/494-qtryggere-naermiljoerq-ny-veileder-fra-krad>

1.9.5 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

1.9.6 Energi

Tilknytning til eventuelt nær-/fjernvarmeanlegg skal avklares i reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggeteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.

1.9.7 Naturmangfold

Ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor framtidig område for næringsbebyggelse/forretning i Fættaskogen skal det gjennomføres en naturtypekartlegging.

Ved oppstart av detaljregulering skal behov for innhenting av ny kunnskap (feltundersøkelser) om naturmangfold vurderes, iht. § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.

I planbeskrivelsen skal det gå fram hvordan hensynet til naturmangfold er ivare tatt.

Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering.

1.9.8 Småbåthavn

Områdets egnethet for småbåthavn og konsekvenser for nærområdene skal vurderes i en grundigere konsekvensutredning enn den som er gjennomført i kommunedelplanen, og det tas forbehold om at området kan være uegnet for formålet. Området berører et svært viktig bløtbunnsområde i strandsonen og svært viktig rasteområde for andefugler, som strekker seg inn i Rinnleiret naturreservat (ramsarområde) med internasjonal verneverdi. Området ligger inntil friområde/badeområde og sjøareal som vil få en betydelig økning i tung sjøtransport til/fra Verdal havn. Området er også utsatt for støy og utslipp fra nærliggende industriområde. Konsekvenser av evt. molo (fylling i sjø) og mudring skal vurderes.

Behov for tilhørende areal på land skal også vurderes nærmere.

Følgende behov er nevnt i brev av 26.11.2014 fra Verdal båteierforening: Parkering, klubbhus, gjestehus m/toalett og dusj, slipp og nedkjøringsrampe, verksted/bod og lager (ifb. slipp og nedkjøringsrampe), korttids oppstillingsplass for båter (3-400 m²), hus for Verdal dykkerklubb, adkomstveg fra fellesparkering med snuplass og p-plasser, område for bord, benker, grill o.l. ved gjestekai, boder for lag og foreninger utenfor båtforeningens arealer.

Båthavna etableres på en slik måte at den ikke begrenser virksomheten på havna og industriområdet.

Verdal båteierforening nevner følgende i brev av 26.11.2014: Det etableres et fysisk skille (mur) mellom småbåthavna med tilhørende områder på land og havn-/industriområde. Aktiviteter og bebyggelse på landområdet plasseres så langt øst som mulig, med unntak av boder o.l. som kan tillates inntil mur mot havneområdet. Det inngås skriftlig avtale mellom aktuelle parter der støv-/støyforurensning konkretiseres og defineres.

1.9.9 Miljøoppfølging/overvåking

Mudring av marin masse

Konsekvensutredning for Ørin nord slik den er godkjent av Nord-Trøndelag fylkeskommune den 10.11.03 skal ligge til grunn for etablering av nye arealer til næring og industri på Ørin nord. Tiltaket omfatter flytting av eksisterende molo sør- og vestover (utført), mudring av marin masse og deponering av denne innenfor ny molo. Tiltak, undersøkelser og overvåking knyttet til mudring av marin masse er fortsatt aktuelt å gjennomføre. Relevante avbøtende tiltak som er nevnt i KU kap. 14.1 og 14.2 med unntak av AT6, skal gjennomføres. Relevante videre undersøkelser og overvåking som er nevnt i KU kap. 16.1.1, 16.1.2, 16.1.3, 16.2.1, 16.2.2 og 16.3.1 skal gjennomføres.

Industrianlegg

Norfrakalks anlegg på Ørin er i miljøstatus.no, under utslipp og forurensning, registrert som et industrianlegg med krav om overvåking. Flere virksomheter med utslipp til luft og vann og generert avfall fra ulike samfunnssektorer, inkludert årlige utslipp fra virksomheter med rapporteringsplikt til Miljødirektoratet og Fylkesmannen, er tilgjengelig via Miljødirektoratet side om virksomheter med tillatelse. Status pr. 1. januar 2016 er at dette innenfor planområdet gjelder Norfrakalk, Tine, Verdal kornsilo, Lafopa industrier, Norsk gjenvinning, Trøndelag bildeler og Ørin renseanlegg, hvorav de to førstnevnte er rapporteringspliktige.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

2.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (11-10 NR. 1)

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet i punkt 1.2 dersom de er i samsvar med arealformål og bestemmelser i denne plan:

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
 - inntil 500 m2 BYA og med gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg
- gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle formål
- jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetrafikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.

2.2 RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER (§ 11-10 NR. 4)

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler (holdningsklasser) skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i områder uten reguleringsplan.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 - B20

2.3.1 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

Nåværende boligbebyggelse B1 - B3

2.3.2 Langs Nordgata kan kommunen også tillate tjenesteyting.

For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

Område B1 (Twistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm, Tinden og Ørmelen) og område B2 (Ydsedalen, Baglan Berg, Kjæran, Brauta, Haug, Kirkehaug, Flata):

- En-/to-/tre- og firemannsboliger: Maks 45 %-BYA.
- Rekke-/kjedehus (minst 3 sammenhengende hus er kjede eller rekke) og leilighetsbygg med mer enn fire boenheter: Maks 65 %-BYA.

Område B3 (spredte mindre områder med boligbebyggelse utenom større boligfelt):
Maks 40 %-BYA og bebygd areal = 300 m2 BYA.

2.3.3 Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmoniserer med eksisterende bebyggelse).

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

- 2.3.4 Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger. Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i nærområdet, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette. I områder med frittliggende bebyggelse skal bebyggelsen plasseres slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.
- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.7 Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse, kan byggehøyde i henhold til [høydestudie](#) (se siste sider) vurderes.

[Framtidig boligbebyggelse B4 - B20](#)

- 2.3.8 B4 – B17: Maks gesims- og eventuelt mønehøyde avklares i reguleringsplan. For de tre områdene på Tinden, som dekkes av Snøhettas høydestudie, er høydestudien retningsgivende (se siste side).
- 2.3.9 B18 - B20: For tiltak uten plankrav gjelder punkt 2.3.2 - 2.3.7 som for område B1 og B2.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE - BFR1 OG BFR2

- 2.4.1 Planen viser to områder med nåværende fritidsbebyggelse, begge i 100-metersbeltet langs sjø.

2.5 SENTRUMSFØRMÅL - BS

- 2.5.1 Sentrumsformålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.
- 2.5.2 Det kan tillates detaljhandel, kjøpesenter, arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet i henhold til punkt 8.

<i>Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsformålet.</i>

- 2.5.3 Områder med krav til publikumsrettet virksomhet i første etasje er gitt i punkt 8.

På gateplan, langs begge sider av gatene i sentrum, bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet. Sammenhengende områder med publikumsrettet virksomhet i første etasje bør tilstrebes.

Høye, lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.

- 2.5.4 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

For tiltak som ikke omfatter boliger eller berører uteoppholdsareal for boliger kan inntil 100 %-BYA vurderes i reguleringsplan. *Uteareal i sentrum bør imidlertid også ha noe vegetasjon.*

Bebyggelse kombinert med boliger bør ha høy grad av utnytting.

- 2.5.5 Maksimal mønehøyde fastsettes for de enkelte tiltak i forbindelse med detaljregulering, men skal som hovedregel ikke overskride 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse kan maksimal mønehøyde på inntil 21 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng tillates dersom vurderingene finner det tilrådelig. Maksimal gesimshøyde for bebyggelse med flatt tak eller pulttak vurderes ca. 3 meter lavere.

Snøhettas høydestudie 27.04.2012 er veiledende, se figurer i punkt 9.

- 2.5.6 I bestemmelsesområde #4 skal ny bebyggelse og tilbygg mot offentlig gate, plass eller annet areal åpent for allmenn ferdsel, ha veggliv/fasade i eksisterende fasadelinje («byggelinje») og bygningen skal plasseres inntil minst en av de eiendomsgrensene som støter til fasadelinjen.

Byggelinje ble tidligere brukt for å vise påbudt bygningsplassering inntil f.eks. fortau.

2.6 FORRETNING - BF

Områder: Stiklestad allé, Reinsholm, Kjæran, Vinne (2 områder) og Baglan Berg (BF1).

- 2.6.1 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.

- 2.6.2 Områdene kan benyttes til forretning, kontor, håndverksvirksomhet og tjenesteyting, der type tjenesteyting er gitt i punkt 8.

I område BF1 i Baglan Berg tillates dagligvarebutikk, som har funksjon som nærbutikk, på maksimalt 1200 m² BRA.

I øvrige områder tillates ikke detaljhandel eller kjøpesenter, jf. punkt 8.

- 2.6.3 Maks 75 %-BYA.

- 2.6.4 Maks gesimshøyde: 12,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks mønehøyde: 15,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Plankrav er gitt i punkt 1.2 og unntak i punkt 2.1. I tillegg gjelder følgende: For Stiklestad allé kreves utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av bebyggelse med større gesimshøyde enn 6,0 meter. For Reinsholm, Vinne og Baglan Berg kreves utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av bebyggelse med større gesimshøyde enn 8,0 meter.

2.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP16

- 2.7.1 Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon. I områdene BOP1-BOP12, BOP14-BOP16 tillates offentlig tjenesteyting. I område BOP13 tillates privat tjenesteyting.

Eksempler på slike virksomheter er blant annet gitt i tabell, del 3, i [veileder til «kart- og planforskriften»](#).

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedgeskjeften er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

- 2.7.2 Nåværende tjenesteyting: Planen viser områder for undervisning, alders- og sykehjem, brannstasjon, kriminalomsorg/fengsel, samfunnshus og barnehager.
- 2.7.3 Framtidig tjenesteyting: Planen viser utvidelse av undervisning ved Verdal videregående skole, omdisponering av forsamlingshustomta på Ørmelen (Granvegen 9), NSBs område øst for Kvislabekken samt utvidelse av Vinne barnehage og Reinsholm barnehage.
- 2.7.4 Maks 60 %-BYA.
- 2.7.5 I områdene BOP3, 4, 5, 8, 9, 10, 14 og 15 kan maks gesimshøyde 13,0 meter og maks mønehøyde 16,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer) vurderes i detaljregulering, selv om høydestudien anbefaler lavere byggehøyde i område BOP5. For øvrige områder kan 3 meter lavere gesims- og mønehøyde vurderes i detaljregulering.

Uten detaljregulering bør ny bebyggelse, tilbygg og påbygg ikke være høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte.

Gesims- og mønehøyde utover følgende høyder må avklares i detaljregulering:

Område	Maks gesimshøyde uten detaljregulering	Maks mønehøyde uten detaljregulering	Antall etasjer
BOP1 Kassefabrikkvegen 2	3,0 m	6,0 m	
BOP2 Reinsholm barnehage	4,0 m	7,5 m	
BOP3 Verdal videregående skole	10,0 m	13,0 m	3
BOP4 Verdal bo- og helsetun	8,0 m	9,5 m	2
BOP5 Verdal brannstasjon			
BOP6 NSBs eiendom ved Kvisla			
BOP7 Bakketun folkehøgskole			
BOP8 Verdal fengsel			
BOP9 Ørmelen skole			
BOP10 Ørmelen bo- og helsetun	6,2 m	9,3 m	2
BOP11 Ørmelen barnehage	8,0 m	9,5 m	2
BOP12 Granvegen 9			
BOP13 Aker barnehage	6,5 m	9,5 m	2
BOP14 Vinne skole	8,0 m	9,5 m	2
BOP15 Vinne barnehage			
BOP16 Vinne samfunnshus			

2.8 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1-BFT2

- 2.8.1 Fritids og turistformål omfatter utleiehytter og overnattingsanlegg som drives i kommersiell sammenheng. Også hoteller, pensjonater, andre overnattingssteder, campingplasser, fornøyelsesparker og lignende faller inn under formålet.

Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

Område BFT1 (ved E6) kan benyttes til «pendlerhotell» med kantine.

Område BFT1 bør sikres felles uteoppholdsareal på minst 150 m² som kan fungere som en uformell møteplass for beboerne.

- 2.8.2 Maks 50 %-BYA.

- 2.8.3 BFT1 (pendlerhotell ved E6): Maks gesims- og mønehøyde avklares i detaljregulering, på bakgrunn av bl.a. støyvurdering. Risiko- og sårbarhetsanalysen må bl.a. vurdere om området er egnet til formålet i forhold til sannsynlighet og risiko forbundet med lokalisering inntil et industriområde med storulykkeanlegg, utslippstillatelser, farlige stoffer, støy osv.

BFT2 (Soria Moria): Maks gesimshøyde 6,5 m og maks mønehøyde 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Maks gesimshøyde 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade for bebyggelse med pulttak eller flatt tak, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer.

2.9 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

Områder: BN1 Gomanbakeriet, BN2 Rindsem mølle, BN3 Ørin industripark og BN4 ved E6.

- 2.9.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor nåværende næringsbebyggelse på Ørin med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN2000) og 60 %-BYA, med mindre det har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

- 2.9.2 Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan for BN1-BN3 går fram av punkt 1.6.3.

- 2.9.3 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

Hotell/overnatting, forretning/handel og tjenesteyting tillates ikke.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

- 2.9.4 Nåværende og framtidig næringsbebyggelse i område BN2 (Rindsem mølle) og BN3 (Ørin industripark) utenfor sentrum/bestemmelsesområde #1: 25-100 %-BYA. Det kan gjøres unntak for minimumskravet for virksomhet som må ha areal ute til produksjon, lager, manøvrering av kraner o.l., det vil si for arealkrevende næringsvirksomhet.

Nåværende næringsbebyggelse i område BN1 (Gomanbakeriet): Min. 75 %-BYA.

Nåværende næringsbebyggelse i område BN4: Maks 75 %-BYA.

Minimumskravene gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

2.9.5 I område BN1 (Gomanbakeriet) tillates gesims- og mønehøyde som for sentrumsformål.

I område BN2 og BN3 tillates maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

Verkstedhaller, tanker/siloer og deler av fabrikkbygninger kan ha behov for slik byggehøyde.

I område BN4 tillates maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 10 meter.

2.9.6 *Av hensyn til nærmiljø og klima bør det etableres vegetasjonsbelter i tomtedeler på Ørin industriområde. Samlet vegetasjonsbelte bør være 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal ha buskskjerm som har minimum høyde 3-4 meter. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring.*

2.9.7 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde.*

Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

2.9.8 I område BN3 på Ørin skal lys/lyskilder plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

2.10 IDRETTSANLEGG

I området Verdal stadion / Folkeparken kan det tillates bebyggelse og parkering som fremmer bruken av området som park- og idrettsanlegg.

Det kreves støytredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

Maks 15 %-BYA.

2.11 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG – KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Det kan etableres bebyggelse og anlegg tilknyttet kommunalteknisk renseanlegg. Maks 50 %-BYA. Maks gesimshøyde kote +13,0 m (NN1954).

2.12 UTEOPPHOLDSAREAL

Områdene kan benyttes til uteopphold, rekreasjon og torghandel. Utstyr og anlegg som fremmer bruken av områdene kan tillates. Arealet skal ikke benyttes til kjøring og parkering, men sykkelparkering i forbindelse med Verdal stasjon kan tillates. Johannes Minsaas plass kan benyttes for varelevering og nødvendig adkomst til tilliggende eiendommer.

2.13 GRAV OG URNELUND – BGU1-BGU3

BGU1: Det kan tillates nødvendig bebyggelse og parkering i forbindelse med bruk av kapellet og drift av kirkegården. Maks 10 %-BYA. Offentlig formål.

BGU2: Framtidig utvidelse av kirkegården. Offentlig formål.

BGU3: Gravsted for russiske krigsfanger, med minnebauta. Offentlig formål.

2.14 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - BOLIG OG FORRETNING - BKB1-5

BKB1 Grusmoen Søndre og Reinsvold Mellom (Nordsuvenir)

BKB2 Magnus den godes veg 9 (Tryggården)

BKB3 Kjærhaugvegen 2 (utsalg av scooter, mc, båt)
BKB4 Magnus den godes veg 10A og 10B (bygg- og anleggsfirma)
BKB5 Tangenvegen 17 (Madsen service)

2.14.1 Bolig og forretning for plasskrevende varer kan tillates.

Kontor, håndverksvirksomhet og tjenesteyting med lav besøksfrekvens, jf. punkt 8.7, kan tillates. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

I område BKB1, BKB3 og BKB4 tillates bolig over første etasje. Disse tre områdene kan også benyttes til forretning/handel som forklart i bestemmelsesområde # 3.

2.14.2 Maks 75 %-BYA, når det ikke planlegges boliger. Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger går fram av punkt 1.6.3.

2.14.3 Maks gesimshøyde: 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks mønehøyde: 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.15 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – BOLIG/TJENESTEYTING

Områder: Maritvold barnehage og Knøttene barnehage.

Gesims- og mønehøyde samt grad av utnytting som for boligbebyggelse B1.

2.16 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

Områder: BKB6 og BKB7 Ørin industripark vest (nåværende) og BKB8 Fættaskogen (framtidig)

2.16.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak i område BKB7 (langs Jupitervegen) med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN1954) og 45 %-BYA og for tiltak i område BKB6 med gesims-/mønehøyde inntil kote +13,0 m (NN1954) og 40 %-BYA.

2.16.2 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene, forretninger for plasskrevende varer samt tjenesteyting med lav besøksfrekvens.

Eksempler på plasskrevende varer og tjenesteyting med lav besøksfrekvens er gitt i punkt 8.

Detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tillates ikke.

Hotell/overnatting og publikumsintensiv bevertning tillates ikke, men kantine o.l. som betjener arbeidsplasser i området kan tillates.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Det skal tas spesielt hensyn til barnehage og boliger i nærområdet.

2.16.3 Mellom 25-100 %-BYA, jf. punkt 1.6.3.

Minimumskravet gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

2.16.4 Maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

Verkstedhaller, tanker/siloer og deler av fabrikkbygninger kan ha behov for slik byggehøyde.

2.16.5 *Av hensyn til nærmiljø og klima bør det etableres vegetasjonsbelter i tomtedeler på Ørin industriområde. Samlet vegetasjonsbelte bør være 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal ha buskskjem som har minimum høyde 3-4 meter. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring.*

Vegetasjonsbelte langs vestsida av Venusvegen bør ha bredde 6,0 meter, og vegetasjonsbelte langs jernbaneindustriportet bør ha bredde 3,5 meter.

Vegetasjonsbeltene skal beplantes samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen.

2.16.6 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.*

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser offentlige kjøreveger samt framtidig område for kontroll-/vektstasjon langs E6. Før ny kontroll-/vektstasjon nord for E6 tas i bruk skal det etableres hensiktsmessig skjerm mot eksisterende boligbebyggelse.

3.2 BANE

3.2.1 Område for framtidig bane sør for Bobyn kan benyttes til hensettingsspor.

3.2.2 Ved Verdal stasjon er det avsatt areal til ny sideplattform og rampe på vestsiden av jernbanesporet med tilhørende funksjoner.

Det er også satt av areal til forlengelse av dagens sideplattform.

3.2.3 Framtidig jernbanetrasé for ny bru over elva er vist med linjesymbol i plankartet.

3.2.4 Framtidig industrispor er vist med linjesymbol i plankartet, og med byggegrense på 5,0 meter til hver side for jernbanesporets midtlinje.

3.2.5 Stasjonsbygningen ved Verdal stasjon skal primært benyttes til venterom og toalett for reisende samt billettsservice. Deler av bygningen kan også benyttes til kontorlokaler knyttet til reisetilbud, samt reiserelatert tjenesteyting, bevertning og forretning, som for eksempel kafé og kiosk.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

3.3.1 Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett), turtraséer og snarveger.

3.4 HAVN

3.4.1 I havneområde på land kan det tillates plassering av innretninger som er nødvendig for å ivareta bruken av områdene. Innretninger som er til hinder for ferdsel, manøvrering og anløp kaier i området tillates ikke.

Forhold som må omsøkes etter Havne- og farvannsloven eller være forelagt og godkjent av Kystverket går fram av § 6.

- 3.4.2 Havneområdet på land skal nyttes til nødvendige kontorfasiliteter for virksomheter i havneområdet, trafikk- og lagerareal for havnevirksomhet, og nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten, herunder prosessanlegg på eller ved kaikant. Bebyggelsen kan oppføres i høyde som maksimalt tilsvarer kote +20,0 m (NN2000) og maksimalt 60 %-BYA (prosent bebygd areal).

Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor nåværende havneformål med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN2000) og 60 %-BYA, med mindre det har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Byggehøyde inntil kote +45,0 (NN2000) og maksimalt 100 %-BYA (prosent bebygd areal) kan vurderes i detaljregulering.

- 3.4.3 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelser etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse).

- 3.4.5 Lys/lyskilder skal plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

3.5 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

- 3.5.1 Bussholdeplass ved Verdal jernbanestasjon med tilhørende anlegg.

3.6 PARKERING

- 3.6.1 Parkering inkludert grøntribatter.

Følgende er tatt ut fordi aktuelt parkeringsformål er endret til jernbaneformål i KMD-vedtak: ~~Parkeringsområdet mellom Tindved/siloene og jernbanen ved planlagt perrong skal ha et grønt preg, det vil si med noe vegetasjon/beplantning.~~

~~Området er tenkt som innfartsparkering ved kollektivknutepunkt som jernbane, bussholdeplass og taxi. Det kan bl.a. dekke parkeringsbehov i forbindelse med etablering av ny sideplattform på vestsiden av jernbanespolet.~~

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

4.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (§ 11-10, NR. 1)

- 4.1.1 Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnsstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

- 4.1.2 *Sammenhengende grønnsstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m., må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnsstrukturen.*

- 4.1.3 *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

4.2 FRIOMRÅDER

- 4.2.1 Med unntak av naturvernområdene Ørin naturreservat og Langnes naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.
- 4.2.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdene kan tillates, også i byggeforbudsbeltet i strandsonen. I større friområder, som f.eks. Havfrua, Ørin, Tangen, Moparken, Mekken, Nordbergshaugen, Baglan/Berg og inntil turtrase langs Verdalselva, kan dette være sanitæranlegg, gangforbindelser, parkering, gapahuk o.l.
- 4.2.3 I friområdet på Havfrua kan tidligere godkjente naust restaureres og utvides iht. rammebestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 4.2.4 Friområdet langs E6 kan i detaljregulering vurderes benyttet til støyavbøtende tiltak for tilliggende fritids- og turistformål BFT1.
- 4.2.5 Grønnstrukturen langs E6 skal etableres med vegetasjon som gir best mulig skjerming.
- 4.2.6 I friområdet på Kirkehaug fins fornminner etter St. Andreas kirke (middelaldersk kirkested). Dersom det foretas oppfylling i den nedre del av dette friområdet må dette bare skje med gravbare løsmasser av sand eller grus.
- 4.2.7 Friområdet langs område for småbåthavn kan i detaljregulering vurderes benyttet til anlegg på land tilknyttet småbåthavna.

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

5.1 OMFANG, LOKALISERING OG BRUKSENDRING (§ 11-11, NR. 1)

Med unntak av naturvernområdet Rinnleiret naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.

Områdene omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og frilftsformål. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram av Veileder T-1443 «[Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#)», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Ny bolig (kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun. Tilleggsnæring som tillates (inngår i landbruksbegrepet) går fram av Veileder T-1443 «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.

Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.

5.2 TILLATELSE TIL NØDVENDIGE TILTAK I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (§ 11-11, NR. 4)

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

Bebyggelsen

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.

Samdrift

Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.

Småskala næringsvirksomhet

Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

5.3 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS VASSDRAG, NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHETENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

- 5.3.1 [Plan- og bygningslovens § 1-8](#) om forbud mot tiltak m.v. i inntil 100 meter fra sjø, målt ved alminnelig høyvann, gjelder også for vassdraget Verdalselva uten sideelver/-bekker.

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

Langs sideelver/bekker (Ydseelva, Rinnelva, Kvislabekken og vannstrengen rundt Grønøra, hvor det er registrert biologisk mangfold, samt langs Fættakanalen), vann og tjern er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, j, k, l og m nærmere vannstrengen enn 20 meter, målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Fra forbudet langs sideelver/bekker, vann og tjern gjelder følgende unntak:

- bygge- og anleggstilltak for å fremme allment friluftsliv, nødvendige bygge- og anleggstilltak i landbruket samt fasadeendringer, tilbygg og påbygg, såfremt disse ikke har negative konsekvenser for den økologiske tilstanden i vassdraget
- samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg

- 5.3.2 *Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsone med vegetasjon skal det tas særskilt vare på. Gang- og sykkelforbindelsene langs Verdalselva skal ivaretas og om mulig suppleres, for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.*

Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.

I henhold til forskrift om produksjonstilskudd kreves minst 2,0 meter bred kantsone for tildeling av produksjonstilskudd. I henhold til forskrift om nydyrking kreves minst 6,0 meter bred kantsone ved nydyrking. Det vises også til forurensningsloven og gjødselvannforskriften.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp. [Vannressursloven](#) har definisjon av vassdrag.

Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjø/vassdrag og arealbruken der.

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjø må omsøkes etter havne- og farvannsloven.

I elveløpet skal eventuelle nye bruer behandles av Kystverket både som tiltak og for navigasjonslys og farvannsskilting.

Farvannsskilt kan etter søknad til Kystverket tillates større enn 4m² dersom slikt behov oppstår.

Innretninger som kan være til hinder for ferdsel og oppankring må omsøkes etter Havne- og farvannsloven.

Plan for nyetablering eller flytting/endring av gjeldende navigasjons-installasjoner må være forelagt og godkjent av Kystverket før gjennomføring kan skje.

Lys/lyskilder skal plasseres slik at blendingsfare ved anløp unngås.

Dette kan oppnås ved å benytte nedadrettede lyskilder i hovedsak vendt bort fra farvannet.

6.1 FERDSEL (§ 11-11 NR. 1)

- 6.1.1 Formålet omfatter havneareal i sjø for manøvrering i forbindelse med anløp Ørin-området. Det tillates ikke kabler, rør, ledninger eller andre installasjoner til hinder for ferdsel og bruk av anker ved anløp kaier i området.
- 6.1.2 Innenfor ferdselsområde i sjø kan det tillates utdyping/mudring til kote -15,0 m LAT så langt ut som det er avklart i reguleringsplan for Ørin (planident 2002002) med konsekvensutredning. Krav til miljøoppfølging/overvåking er gitt i punkt 1.9. Ytterligere utdyping/mudring til kote -20,0 m LAT kan tillates dersom geoteknisk og naturfaglig vurdering viser at dette er forsvarlig.
- 6.1.3 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelser etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse). Fjerning og/eller reetablering av navigasjonsinstallasjoner skal godkjennes av Kystverket. Dersom nyetablering skal skje må det foreligge plan for slik etablering, godkjent av Kystverket.

6.2 SMÅBÅTHAVN (§ 11-11 NR. 1)

Framtidig areal for småbåthavn i sjø. Anlegget skal planlegges slik at motorisert ferdsel i sjø ikke kommer i konflikt med vernehensyn knyttet til Rinnleiret naturreservat samt aktivitet i forbindelse med Verdal havn og industriområdet. Tiltaket, inkludert tilhørende areal på land, vurderes i detaljregulering.

Tiltaket skal konsekvensutredes iht. plan- og bygningslovens § 4-2. Det tas forbehold om at nærmere konsekvensutredning kan avdekke at området ikke er egnet til formålet.

6.3 OMFANG AV TILTAK I FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (§ 11-11 NR. 1)

Med unntak av naturvernområdene Rinnleiret og Kausmofjæra naturreservat, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv være tillatt. Området innerst i bukta ved Havfrua er badeområde.

6.4 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN (§ 11-11 NR. 3)

Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

6.5 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS VASSDRAG (§ 11-11, NR. 5)

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak m.v. i inntil 100 meter fra sjø, målt ved alminnelig høyvann, gjelder også for vassdraget Verdalselva, uten sideelver/bekker.

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

Det vil si at der byggegrense mot vassdrag ikke er vist i plankartet og der bestemmelsene ikke åpner for unntak er det forbudt med tiltak som nevnt i [plan- og bygningslovens § 1-6](#) nærmere Verdalselva oppstrøms E6-brua enn 100 meter målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Langs øvrige vassdrag som sideelver/bekker, vann og tjern gjelder følgende:
Langs Ydseelva, Rinnelva, Kvislabekken og vannstrengen rundt Grønøra, hvor det er registrert biologisk mangfold, samt langs Fættakanalen, vann og tjern er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, j, k, l og m nærmere vannstrengen enn 20 meter, målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Innenfor nåværende områder kan mindre avstand vurderes av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Dette er spesielt aktuelt ved utbygging av B7 Reinsvold og område for framtidig tjenesteyting nord for Verdal videregående skole.

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

- fasadeendringer, tilbygg og påbygg samt bygge- og anleggstiltak for å fremme allment friluftsliv, såfremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt
- samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg

6.6 NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHETENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

6.6.1 *Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på.*

6.6.2 *Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.*

6.6.3 Verna vassdrag

Ved saksbehandling innenfor varig verna vassdrag, Verdalsvassdraget, skal rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag [FOR-1994-11-10-1001](#) (RPR T-1078, 1994) legges til grunn.

Det vises også til [vannressurslovens kapittel 5](#), om varig vernede vassdrag.

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8, BOKSTAV A)

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1 til H310_3)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til ras- og skredfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggeteknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVEs retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner». Ved plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå.

Nye boliger tillates ikke innenfor H310_1 helt nord i planområdet.

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_186)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flomfare (flom, stormflo og overvann). Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

Faresonen i plankartet viser utstrekning av 200-årsflom, i samsvar med NVEs flomsonekart for Verdalselva, godkjent 31. juli 2004.

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

For bebyggelse som skal dimensjoneres for 200-årsflom er minimum kotehøyde for laveste golvnivå kote +4,1 m NN 1954 (inkludert 0,5 m sikkerhetsmargin som hensyntar stormflo), men laveste golvnivå skal vurderes høyere i henhold til NVEs flomsonekart (varierer med profil oppover elva), lokale forhold (flom i elver/bekker) og høyde på ledningsnett (for å hindre tilbakestrømning).

Det kan gjøres unntak for tilbygg under 25 % av eksisterende bygg og BRA under 50 m² BYA, der nivåforskjell i bebyggelsen er uheldig med tanke på estetikk og tilgjengelighet.

7.1.3 Annen fare - Brann-/eksplosjonsfare (H350_1 og H350_2)

Planen viser fareområder omkring større tankanlegg. Det skal innenfor sonen, ved regulering for ny virksomhet, tas inn i risiko- og sårbarhetsanalysen en vurdering av eventuell risiko knyttet til nærhet til tankanleggene og eventuelt behov for avbøtende tiltak. Ved direkte søknad om bygge-/rammetillatelse skal det vedlegges en vurdering av eventuell risiko knyttet til nærhet til tankanleggene og eventuelt behov for avbøtende tiltak.

<i>Samlet risiko bør vurderes der det er flere anlegg med farlig stoff i nærheten av vist hensynssone.</i>
--

7.1.4 Annen fare - forurensset grunn (H390_1 til H390_2)

Kjente områder for tidligere søppelfylling er vist i plankartet.

Bygninger for opphold over søppelfylling/deponi angitt på plankartet og i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse (institusjoner) uten at det gjøres tiltak iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

7.2 BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ (§ 11-8 BOKSTAV C) H570_1 TIL H570_11

Gjelder et område i Veita, stasjonsbygningen, Vektargata 1 og 15, Nordgata 25, 26, 28, 30, 32, M. B. Landstads gate 2, og Volhaugvegen 2.

7.2.1 <i>Bevaringsverdige bygninger i områder innenfor hensynssone bevaring av bygningsmiljø skal søkes bevart. Ved endring, oppussing eller istandsetting skal det tas hensyn til de kulturhistoriske verdiene. Bygninger kan på- og tilbygges forutsatt at det ikke reduserer</i>
--

bygningens og trehusmiljøets verdi og særpreg. Ved behandling av søknader om tiltak skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.

- 7.2.2 Ny bebyggelse kan oppføres som ledd i fortetting av området, når bygningene tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk, fasade- og vindusutforming o.l.

7.3 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 til H720_3

For Rinnleiret naturreservat, Ørin naturreservat og Langnes naturreservat, som er vernet etter naturvernloven, gjelder egne forskrifter.

FOR-2016-06-17-693 (H720_1)

[Forskrift om vern av Ørin naturreservat, Verdal kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med naturreservatet er å bevare et marint elvedelta med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Området inneholder viktige naturtyper i form av marint elvedelta, strandeng og fjære- og gruntvannsområder. Naturreservatet har særlig betydning for biologisk mangfold og benyttes av en rekke sjeldne, sårbare og truede arter. Området har et rikt og interessant fugleliv og er spesielt viktig som rasteplass for trekkende fugl.

Det er et mål å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

FOR-2011-12-16-1300 (H720_2)

[Forskrift om Rinnleiret naturreservat, Levanger og Verdal kommuner, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med naturreservatet er å verne et område med truet og nær truet natur og som har særlig betydning for naturmangfold, herunder kulturbetinget naturmangfold. Området omfatter et viktig våtmarksområde, og har verdifull vegetasjon, et spesielt rikt og interessant fugleliv og annet dyreliv.

Området har status som Ramsarområde og er således vurdert å ha internasjonal verdi som våtmarksområde. Området har spesielt stor betydning som trekk- og overvintringsområde for våtmarksfugl, og er en av landets største saltpåvirkede våtmarksområder. Samlet sett er Rinnleiret en stor og verdifull strandslette som er relativt intakt, og som har stor naturvariasjon og et meget variert naturmangfold, der det også inngår flere truede og nær truede arter. Det er registrert ca. 220 fuglearter i området, hvorav ca. 70 arter antas å ha hekket her. Sanglerke, storspove og vipe er blant de truede og nær truede fugleartene som hekker i området. Eksempler på truede og nær truede plantearter i området er liten vasskrans, busttjønnaks og krossandemat.

FOR-1993-05-07-409 (H720_3)

[Forskrift om vern av Langnes naturreservat, Verdal kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med fredningen er å bevare et typisk og representativt område med gråor/heggeskog langs Verdalselva.

Forskriftene er også tilgjengelig på Lovdata og i Miljødirektoratets naturbase.

7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_45

Automatisk fredet kulturminne; jf. kulturminneloven § 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkludert sikringssonen og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse.

[Bakketun folkehøyskole](#) er fredet ved enkeltvedtak etter kulturminnelovens § 15. Bakketun Folkehøyskole er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelser i fredningsvedtaket og kulturminneloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

Alle tiltak på bygningene i Lektor Musums gate 15, som går ut over ordinært vedlikehold, skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

Rettsvirkningen av båndleggingen av hensynssone H730_45 har gått ut, jf. UPS-sak 79/2021.

Automatisk fredet kulturminne: Kirkested fra middelalderen. Haug middelaldersk kirkested er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkludert sikringssonen og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren.

7.3.3 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710_1

Transportband skal detaljreguleres før tiltak igangsettes.

Blant annet store jord- og landbruksinteresser må hensyntas i den forestående planleggingen. Alternative traséer for transportband kan vurderes/velges som en del av konsekvensvurderingen ved utarbeidelse av reguleringsplan, og som i større grad hensyntar fortsatt landbruksdrift og bebygde eiendommer.

Transportbånd bør vurderes lagt under bakken.

Tidsbegrenset gyldighet

Statsforvalteren i Trøndelag har i brev datert 21.05.2021 fattet følgende konklusjon og vedtak: «Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd d), siste setning, forlenger Statsforvalteren i Trøndelag båndleggingen i kommunedelplan for Verdal by av trase for transportbånd for kalk inntil reguleringsplanen er vedtatt, men maksimalt i fire år, til 29.05.2025.»

7.4 DETALJERINGSSONE – SONE HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE (§ 11-8, NR. F)

Soner/områder hvor følgende reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer:

Planid	Plannavn	Plantype	Ikraft
1997014	Vinne, Veikro og turistinformasjon	Eldre reguleringsplan	03.11.1997
1998005	Flytting av snuplass i Tungata, Frydenlund-Garpa*	Eldre reguleringsplan	28.09.1998
2003001	Felt A2, Reinsholm*	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	20.11.2003
2004011	Felt A1 del 1, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	11.06.2004
2005005	Nordgata øst	Eldre reguleringsplan	31.10.2005
2006003	Stamphusmyra - Baglo felt K - endring Kristens veg 12	Eldre reguleringsplan	28.08.2006
2006005	Nordåkeren 7	Eldre reguleringsplan	28.08.2006
2006012	Suuljordet nord	Eldre reguleringsplan	02.10.2006
2007010	Sentrumstunet, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	23.05.2007
2007002	Skolebakken	Eldre reguleringsplan	29.10.2007
2007011	Ørin Nord	Eldre reguleringsplan	19.11.2007
2008006	TINE med naboområder	Eldre reguleringsplan	01.09.2008
2009002	Vinkelen borettslag, Reinsholm	Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan	21.04.2009
2009007	Brygga 15	Detaljregulering	26.04.2010
2010003	Verdalsøra Barne- og ungdomsskole	Detaljregulering	20.06.2011
2012003	Elvegården	Detaljregulering	27.02.2012
2011006	Felt B6 Sentrumstunet Reinsholm	Detaljregulering	26.03.2012
2011002	Gyldentann terrasse, Nordåkeren 2 - 4	Detaljregulering	29.05.2012
2012004	Reinsholm B2	Detaljregulering	24.09.2012
2012005	Hanskemakergården	Detaljregulering	26.11.2012
2012011	Reinsholm Vest	Detaljregulering	27.05.2013
2012006	Sentrumsgården II	Detaljregulering	26.08.2013
2013004	Jernbanegata 23 B	Detaljregulering	26.08.2013
2010008	Magnus den godes veg	Detaljregulering	27.01.2014
2013005	Møllegata 17	Detaljregulering	27.01.2014
2013001	Stekke Fløytarvegen 15-23	Detaljregulering	24.02.2014
2013008	Veslefrikk bofellesskap, Garpa	Detaljregulering	31.03.2014
2013016	Amfi Verdal	Detaljregulering	26.05.2014
2014001	Ørmelen syd - Feldmakervegen 14	Detaljregulering	29.09.2014
2013014	Halsanvegen 7, Verdal	Detaljregulering	23.02.2015
2010013	Holbergs plass	Detaljregulering	23.03.2015
2014006	Kvislatunet II	Detaljregulering	26.05.2015
2014012	Reinsholm sør	Detaljregulering	15.06.2015
2013017	Tindvegen nedre 18	Detaljregulering	18.08.2015
2014005	Fylkesveg 757 Hamnekrysset øst - Holbergkrysset	Detaljregulering	30.11.2015
2013013	Tinden vest	Detaljregulering	30.11.2015
2014007	Teaterhus	Detaljregulering	14.12.2015
2015002	Kroken	Detaljregulering	29.02.2016
2014010	Tangentunet	Detaljregulering	30.05.2016

2013006	Vektargata 3 og 5	Detaljregulering	26.09.2016
---------	-------------------	------------------	------------

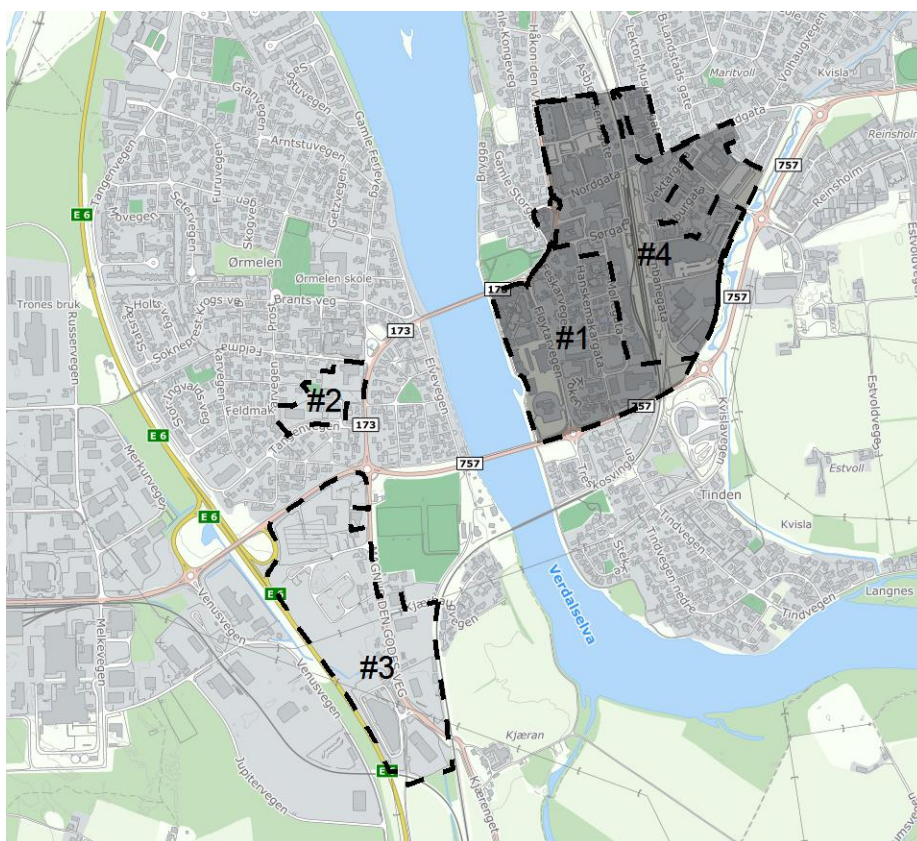
*Deler av planene 1998005 og 2003001 overlappes av (er erstattet av) kommunedelplanen.

Tabell 2

8 BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 GENERELT OM LOKALISERING AV FORRETNING OG TJENESTEYTING

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde #1-4 gir føringer for lokalisering av kjøpesenter, detaljhandel, handel med plasskrevende varer samt ulike typer tjenesteyting.



Figur 2 Bestemmelsesområde #1, #2, #3 og #4. Bestemmelsesområde #1 er markert med grått.

Bestemmelsesområdene er også vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

Kjøpesenter

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter fra 2008 fastslår i § 3 følgende: «Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner». I medhold av § 3 i «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter» kan kjøpesenter lokaliseres eller utvides i samsvar med retningslinjer i [Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag](#), vedtatt i fylkestinget 25.04.2013.

Oppfølging og avvik fra retningslinjen går fram av punkt 8.2 til 8.7.

Kjøpesenter defineres som detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygnings-komplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er også å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

8.2 SENTRUMSSONE – BESTEMMELSESONRÅDE #1

Sentrumssonen i Verdal by omfatter i hovedsak det området som kalles Verdalsøra; området mellom elva, Tvistvold/Melan, Garpa/Prærien, Reinsholm og Tinden, med fylkesveg 757 som naturlig grense i sør og øst. Hovedtyngden av dette området ligger innenfor en avstand på 400 m fra Verdal stasjon, som er kollektivknutepunktet i sentrum.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen forretning og tjenesteyting skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #1.

Område med krav om publikumsrettet formål i første etasje går fram av bestemmelsesområde #4, se punkt 8.4.

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte nærings-/produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

8.3 LOKALSENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #2

På Ørmelen ligger et forretningssenter som gjennom tidene har hatt et varierende tilbud av detaljhandel og service/tjenesteyting. I dag er dette begrenset til dagligvareforretning, bakeri, legekantor, bedehus, forretninger med bilutstyr m.m. Dette området kan ses som et lokalsenter, selv om den detaljhandel som her er etablert betjener et større område enn Ørmelen. Området har et stort utviklingspotensiale, og må gis disse muligheter gjennom sin funksjon som lokalsenter for tjenesteytende service- og kontorvirksomhet.

I bestemmelsesområde #2 kan det tillates én dagligvarebutikk, som har funksjon som nærbutikk, med maks 1200 m² BRA inkludert parkering.

Det kan tillates tjenesteyting som styrker området som et lokalsenter.

8.4 AVLASTNINGSOMRÅDE/BRANSJESENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #3

Bobyn kjøpesenter ved Kjæran har de tilbud som tradisjonelt er knyttet til kjøpesentervirksomhet. Kjæranområdet har tidligere hatt et stort innslag av tyngre industrivirksomhet, som nå er flyttet ut av området. Gjennom tre detaljreguleringer (planident 2010008, 2010013 og 2013014) som blir gjeldende, er nordre del av området lagt til rette for forretning for plasskrevende varer og kontor, dels i kombinasjon med boliger.

Bestemmelsesområdet kan benyttes til handel med plass- og transportkrevende varegrupper, samt for annen handel og andre relaterte forretningsformål, som av areal- eller

miljømessige grunner ikke bør lokaliseres innen definert sentrumsområde/bestemmelsesområde # 1.

Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:

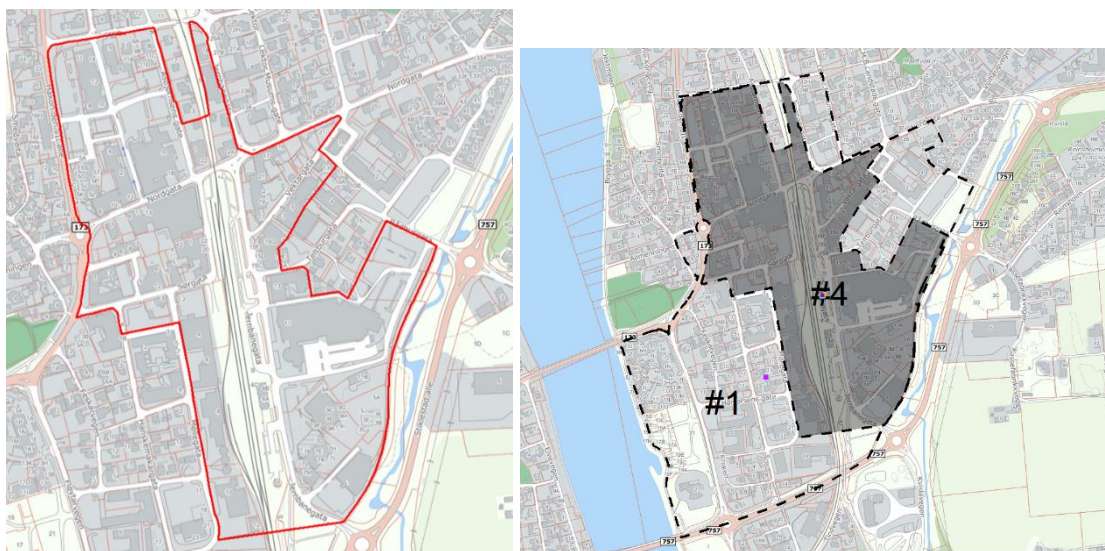
Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

Bobyn kjøpesenter kan opprettholdes med maks 20.000 m2 BRA publikumsrettet handel/ detaljhandel inkludert 1200 m2 BRA dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk og parkering.

Dagens kjøpesenter med dagligvarebutikk har ifølge matrikkel et BRA på 15865 m2, hvorav ca. 3965 m2 BRA i kjeller. Bygget er i 4 etasjer + kjeller.

8.5 PUBLIKUMSRETTET FORMÅL I FØRSTE ETASJE

Bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #4 i Øra sentrum, skal ha publikumsrettet formål (som for eksempel forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning o.l.) i første etasje mot offentlig veg. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.



Figur 3 Bestemmelsesområde #4, som også er vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

8.6 VAREHANDEL UTENFOR SENTRUMSSONE, AVLASTNINGSOMRÅDE-/BRANSJESENTER OG LOKALSENTER

Varehandel skal i prinsippet ikke lokaliseres utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3, med følgende unntak:

- Dagligvarebutikk i område BF1 i Baglan Berg, som har funksjon som nærbutikk, kan tillates med maksimalt BRA=1200 m2, inkludert parkering.
- I øvrige områder for forretning og forretning/næringsbebyggelse, utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3, kan forretninger for plass- og/eller transportkrevende varer tillates.

8.7 TJENESTEYTING INNENFOR ANDRE AREALFORMÅL

Planen åpner i noen områder for tjenesteyting innenfor formålene forretning, forretning/næringsbebyggelse og bolig/forretning, utenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3. I disse områdene tillates ikke tjenesteyting som regnes som besøksintensiv.

Eksempler på tjenesteyting som ikke regnes som besøksintensiv, og som kan tillates: Forskning, administrasjon og konsulentvirksomhet som bidrar til å utvikle spesielt Ørin industripark som en næringsklynge. Dette kan være virksomheter som bidrar med spesialisert rådgivning, kursing, utdanning, informasjon, forskning og tekniske støttefunksjoner. Andre virksomheter som kan tillates er bevertning i form av kantine tilknyttet arbeidsplasser i området, bilverksted, dekkhotell, vaskehall og lignende.

Næringsklynge er en teori om hvordan bedrifter kan dra nytte av å være lokalisert sammen med andre bedrifter i samme eller tilsvarende næringer.

Eksempler på tjenesteyting som regnes som besøksintensiv, og ikke tillates: Barnehage, undervisning, institusjoner (helseinstitusjon, sykehus, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger, boliger med service), fengsel, kulturinstitusjoner (bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum, galleri, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale (kino, konsertsal, teater, menighetshus, bedehus), ambassade, treningssenter, legesenter/lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., virksomhet med allmennyttig formål (lekeland for barn, kino).

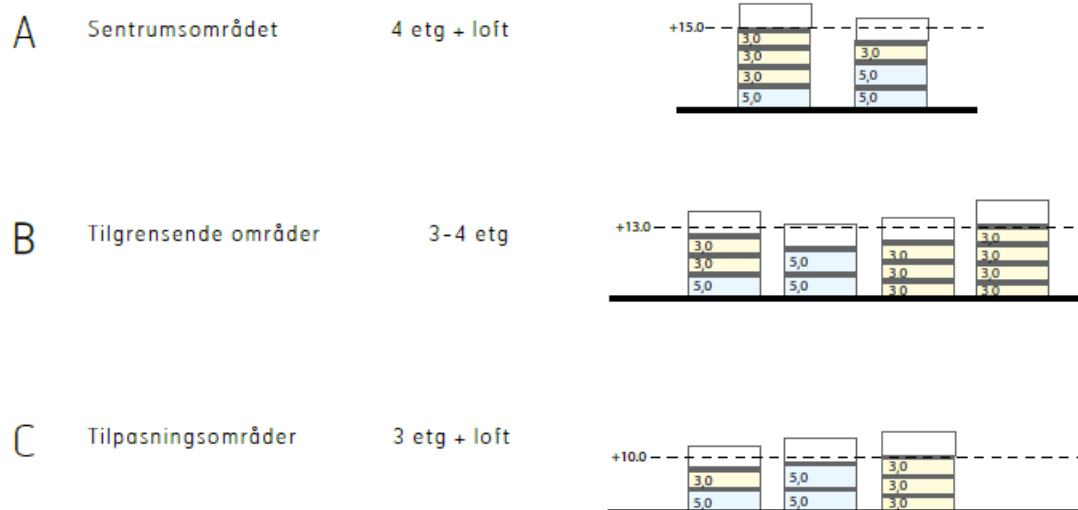
9 VEILEDENDE BYGGEHØYDER I SENTRUMSSONEN M.M.

Høydeanbefalinger Snøhetta:

A = 15 meter	A+ = + inntil 6 meter	A- = - inntil 6 meter
B = 13 meter	B+ = + inntil 6 meter	B- = - inntil 6 meter
C = 10 meter	C+ = + inntil 6 meter	C- = - inntil 6 meter



Figur 4



Figur 5 Figur fra høydestudie.

Det vises til komplett [høydestudie](#) for utfyllende informasjon.

Kommune

Verdal

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

VENAS A/S
Boks 90

7650 VERDAL

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gml. Storgt. 15

Gnr.

18

Bnr.

1165/1166

Festnr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

06.10.95

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

2 stk. leiligheter + rehab. enebolig

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Merknader

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

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Glassåpninger i 2 m. bolig må skiftes til B 30 i h.h.t. vedtak.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted

Verdal

Stempel/underskrift

Dato

23.02.95

Arnt Brønstad

Kopi sendt til☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Ligningskontoret

☒ andre

Navn

Adresse

Innherred Renovasjon

Navn

Adresse



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 26.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	1166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Storgate 15A, 7650 VERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2149/2013011-B%20sist%20endret%2021.09.2021.pdf

Delarealer	Delareal	361 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_2
	Delareal	361 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B1



Reguleringsplankart

Eiendom: 18/1166
Adresse: Gamle Storgate 15A
Dato: 26.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Sentrumsformål
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde