

Tilstandsrapport



Enebolig



Lundskammen 3, 7656 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 72, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 01.07.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 22268-1103

Referansenummer: JC2075

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Bjartnes



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com

906 68 190



Norconsult

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1994 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen ble tilbygd og renoveret i 2002.

Bygningsbeskrivelse:

Eksisterende bolig er oppført i 1 1/2 etasje over krypkjellere/blindkjeller.

Tilbygg er oppført i 1 1/2 etasje over støpt plate.

Grunnmur / ringmuren er oppført av lettklinkerstein og støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak og er tekket med profilerte betongstein.

Taket på deler av tilbygget er med pulttak og er tekket med asfaltpapp.

Vindu med 2-lag glass.

Oppvarming av boligen med vedovn, luft til luft varmepumpe og gulvvarme på bad og vakerom, samt 1. Etasje i tilbygget.

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert enkelte avvik mellom eksisterende bolig og oversendte tegninger fra kommunen. Dette gjelder blant annet endret størrelse og plassering av enkelte vinduer.

Videre er det foretatt endringer i planløsningen på loftet. To soverom er slått sammen til ett rom, tidligere loftstue er omdisponert til soverom, og tidligere dusj/WC er omgjort til loftstue. I tillegg er begge innvendige trapper endret til rettløpstrapper.

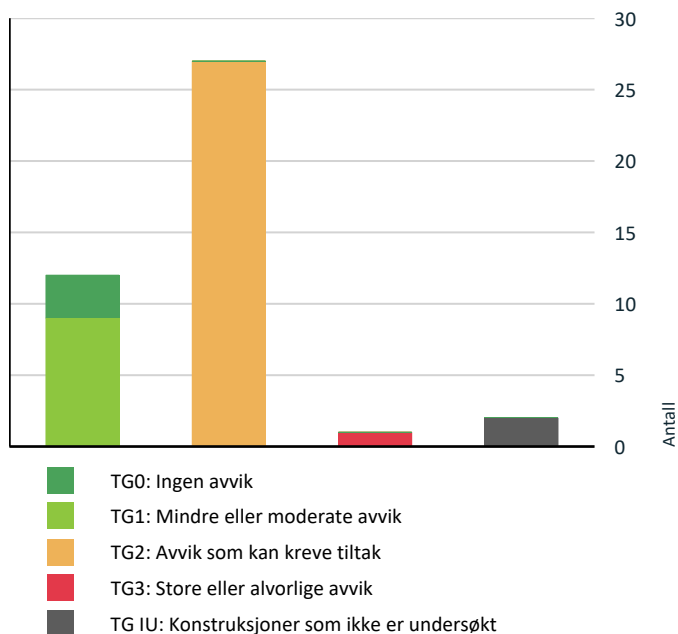
Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av om de utførte endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen. Det anbefales at eier tar kontakt med kommunen for å avklare om noen av de registrerte endringene er søknadspliktige eller krever etterfølgende godkjenning.

Eiendommen består av to GRNR og BRNR, 72/32 og 72/54.

Eier har i etterkant av befaringen opplyst at rømningsvindu som ikke tilfredsstiller gjeldende krav vil bli utbedret før salg. Ved befaring ble rømningsvinduer på begge loft målt til 40,5 cm fri åpningsbredde og 80 cm fri åpningshøyde. Vinduene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, hvor fri bredde skal være minimum 50 cm, fri høyde minimum 60 cm, og summen av bredde og høyde skal være minst 150 cm.

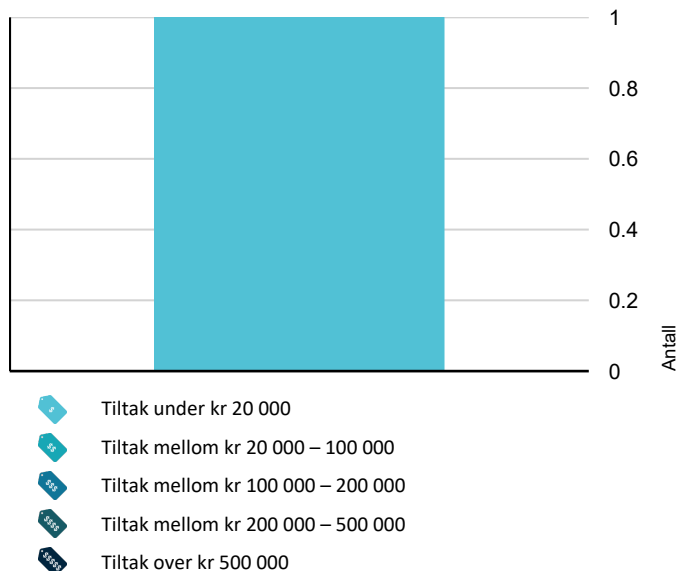
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, 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. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker på toalett.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i asfaltapp, samt mangelfull overgang mellom pulttak og saltak. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det registreres enkelte skader på betongtakstein i gradrenner. På pulttaket registreres det stedvis manglende heft i skjøter på asfaltappen. Videre registreres det svekkelser i taktro ved sammenbyggingen mellom pulttak og saltak.

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Det registreres noe organiske materialer, herunder løv, mose og annet avfall, i takrennene. Det registreres også begynnende rustdannelse på deler av takrennesystemet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkel mål til 38 grader.

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

Det registreres mangelfull utførelse av dampspærren i kott på eksisterende bolig. Det er stedvis manglende overlapp og klemming av dampspærren, samt områder hvor dampspærre ikke er etablert mot oppvarmet rom. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på store deler og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det registreres aktivitet av skadedyr (mus) i kottet. Ved befaring ble det observert avføring fra mus på gulv og i isolasjonen.

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

Det er påvist avvik ved overgangen til saltak. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist noe værslitt og maling avskaling på kledning samt noe råteskader på vindskier.

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Karmene i vinduene er stedvis slitte, og det registreres sprekker i trevirket. Det registreres også begynnende råteskader på enkelte vinduer.

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

! Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprek i flisfuger, samt noe bom/hullromslyd i gulvflis. Det registreres noe mangelfull sammenføyning av laminatskjøter samt noe skadet overflate. Det er påvist knirk i deler av gulvet.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er sprek i ildfaste plater innvendig i vedovnen.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører noen skader, samt at noen dørhåndtak er løse.

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

Det registreres to stoppekraner i boligen, begge kranene har noe begrenset tilkomst. Kobberrør har en alder på 32 år. Nøkkelen til skapet for rør i rør var ikke tilstede på befaringen, rørkoblinger i fordelerskapt er dermed ikke vurdert.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det registreres enkelte skader på overflater, samt fuktskader på deler av kjøkkenfrontene. Et blandedatteri er løst. Videre har kranen ved den minste vasken rekkevidde utenfor vaskekummen.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist mindre riss/sprekker i grunnmur, samt noe løs puss.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Samt at flis kanter en del.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk. Forholdet medfører at bruksvann ved normal dusjing kan spre seg utenfor dusjnisen nedslagsfelt. På øvrige deler av gulvet er fallforholdene utilstrekkelige, og gulvet utenfor dusjnisen fremstår tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann kan dermed bli stående på gulvoverflaten eller renne ut av våtrommet i stedet for å ledes til sluk.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at flisfuger i våtsonen mangler delvis.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør og overflater med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Dette gjelder ytterdøren som er plassert i direkte tilknytning til dusjsone, samt panel på vegger innenfor områder utsatt for jevnlig vannsprut og fuktbelastning. Løsningen og materialvalget vurderes som lite egnet for bruk i våtsone.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det registreres overgang mellom flislagt vegg og panel i dusjsone. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da fukt og vann kan transporteres bak fliser og inn mot materialovergangen. Panel og eventuelle bakenforliggende konstruksjoner er fuktsensitive materialer som kan være utsatt for oppfukning over tid.

! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det er usikkerhet med type membran da den ikke er synlig ved klemring i sluk.
Rommet er utført med skrå himling ned mot plasseringen for badekar, i slike tilfeller er det krav om at membran trekkes oppover i himling til en høyde på 2 meter fra gulv. Det registreres også bruk av panel på skrå himling. Panel anses som et lite egnet overflatemateriale i våtsone, da materialet er fuktømfintlig og kan få skader som følge av gjentatt fuktbelastning.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/avskallinger på toalett. Gjelder underside av toalettsskål.
Den ene dusjdøren subber mot gulvet ved åpning og lukking. Det registreres også skader på speilet.

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkel mål til 38 grader.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det er sprekk i ildfaste plater innvendig i vedovnen.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Brytere er ikke tilstrekkelig festet og deksel mangler.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vindu på loftene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.
- ! Det ble ikke registrert noe håndslukkerutstyr på befaringen.
- ! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er hovedsakelig tekket med betongtakstein. På deler av tilbygget med pulttak er taket tekket med asfaltapp.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra pulttaket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

På befaringen ble det registrert en god del mose på taktekingen, eier har opplyst om at mose vil bli fjernet før salg.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i asfaltapp, samt mangelfull overganger mellom pulttak og saltak.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det registreres enkelte skader på betongtakstein i gradrenner. På pulttaket registreres det stedvis manglende heft i skjøter på asfaltappen. Videre registreres det svekkelser i taktro ved sammenbyggingen mellom pulttak og saltak.

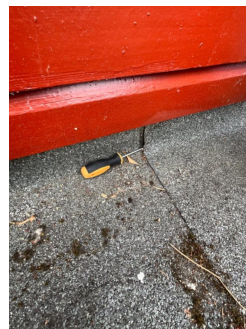
Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Skader i takteking og mangelfulle skjøter kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Svekkelser i taktro bør undersøkes nærmere. Det anbefales utskifting av skadet takstein samt kontroll og utbedring av asfaltapp og taktro ved behov.

Tilstandsrapport



Mangelfull overgang mellom saltak og pulttak



Området det er registrert svikt i taktro

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Eventuelle lekkasjer fra renner er ikke undersøkt, da det var oppholdsvar på befaringen.

Årstall: 2002

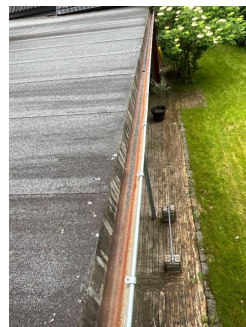
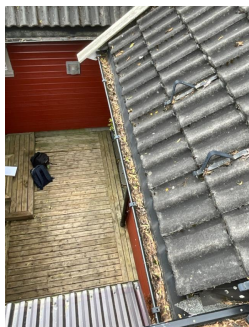
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe organiske materialer, herunder løv, mose og annet avfall, i takrennene. Det registreres også begynnende rustdannelse på deler av takrennesystemet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkel mål til 38 grader.

Konsekvens/tiltak

- Oppsamling av organiske materialer kan hindre tilfredsstillende avrenning av takvann og medføre overløp med økt fuktbelastning på fasade, takutstikk og grunnmur. Rustangrep kan over tid redusere takrennenes funksjon og levetid. Det anbefales rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll og vedlikehold.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

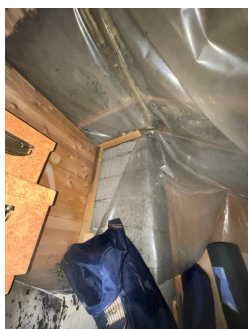
Boligen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mangelfull utførelse av dampspærren i kott på eksisterende bolig. Det er stedvis manglende overlapp og klemming av dampspærren, samt områder hvor dampspærre ikke er etablert mot oppvarmet rom.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på store deler og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det registreres aktivitet av skadedyr (mus) i kottet. Ved befaring ble det observert avføring fra mus på gulv og i isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull dampspærre kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft inn i konstruksjonen, med fare for kondensdannelse, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å utbedre dampspærren med tilstrekkelig overlapp, klemming og tetting for å sikre en luft- og dampnett konstruksjon.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Aktivitet av mus kan medføre skader på isolasjon, dampspærre og øvrige bygningsdeler. Skadedyr i konstruksjonen kan også bidra til dårligere inneklima og økt risiko for ytterligere skader over tid.



Mangelfull utførelse på dampspærre



Manglede dampspærre



Takkonstruksjon/pulttak

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ved overgangen til saltak.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Tilbygg fra 2002.

Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting) på befaringen.

Eier har opplyst etter befaringen om at musetetting i nedre del av bordkledningen vil bli utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe værslitt og maling avskaling på kledning samt noe råteskader på vinds kier.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte rammer og 2-lags glass. Fastkarm og sidehenglet.

Stemplet 2003 og 2004 i glass.

Takvindu fra 2003. med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduene er stedvis slitte, og det registreres sprekker i trevirket. Det registreres også begynnende råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og råteskader i vinduskarmene kan medføre redusert motstand mot fuktpåvirkning og videre nedbrytning av trevirket. Dette kan over tid påvirke vinduenes funksjon, tetthet og levetid. Det anbefales nærmere kontroll av omfanget av råteskadene samt vedlikehold eller utskifting av skadede bygningsdeler ved behov.



Fuktskjolder på takvindu.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte ytterdør fra 2002 og en nyere balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2022.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren inn til bad/vaskerom har fuktskader i dørterskel. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Hovedytterdør



Ytterdører på baksiden av boligen



Ytterdører på baksiden av boligen

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, samt terrasser som ligger inntil boligen med understøttet av bjelker eller pilarer

Årstall: 2002

Kilde: Eier

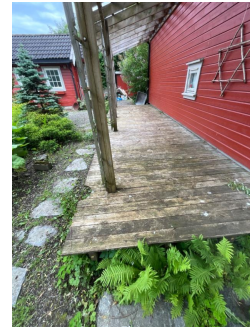
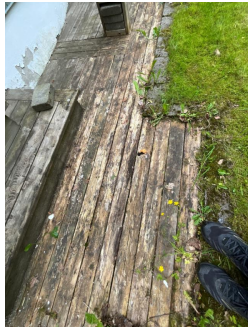
Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det registres noe slitte terrassebord samt noe råte på terrassebord. Det må påregnes utskiftninger og vedlikeholds arbeid i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



! TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Uteområdet består av drivhus, takoverbygg, platinger, plen og beplantning i form av busker. Disse elementene inngår ikke i tilstandsvurderingen, og det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller vurderinger av tilstand, funksjon eller vedlikeholdsbehov.



INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv, vegger og himling

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Laminat, fliser og belegg
Vegg: Malte overflater, panel og puss
Tak: Malte overflater og panel

Overflater er modernisert siden byggeår og har derfor noe ulik alder.

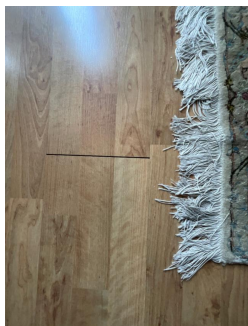
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprek i flisfuger, samt noe bom/hullromslyd i gulvflis.
- Det registres noe mangelfull sammenføyning av laminatskjøter samt noe skadet overflate.
- Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som tilsier at boligen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

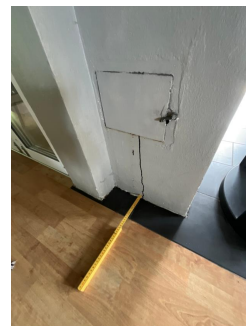
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke på stue i 1 Etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er sprekk i ildfaste plater innvendig i vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.



Krypkjeller

Beskrivelse

Ut fra observasjoner utvendig, er det ventiler i grunnmur. Dette indikerer at det er en krypkjeller under eksisterende bolig, det ble ikke funnet noen luke eller tilkomst til dette på befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to malte tretrapper og en trapp som er flisbelagt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører noen skader, samt at noen dørhåndtak er løse.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

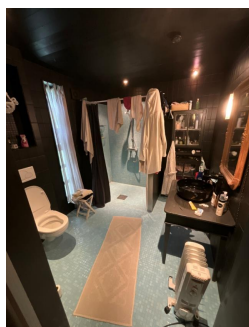
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og panel i innvendig tak.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Samt at flis kanter en del.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekk i fugemasse og kanting av flis



Kanting av flis.



1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

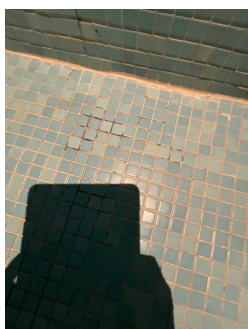
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk. Forholdet medfører at bruksvann ved normal dusjing kan spre seg utenfor dusjnisiens nedslagsfelt. På øvrige deler av gulvet er fallforholdene tilstrekkelige, og gulvet utenfor dusjnisiens fremstår tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann kan dermed bli stående på gulvoverflaten eller renne ut av våtrommet i stedet for å ledes til sluk.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen mangler delvis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Riss/sprekker mellom manglende flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.



1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 32 mm, denne høydeforskjellen er i hovedsak i nedsenket ved dusj.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon plassert på yttervegg. .

Årstall: 2002

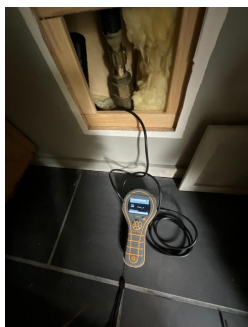
Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger, samt flis på vegger i dusjhjørne. Himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør og overflater med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Dette gjelder ytterdøren som er plassert i direkte tilknytning til dusjsonen, samt panel på vegger innenfor områder utsatt for jevnlig vannsprut og fuktbelastning. Løsningen og materialvalget vurderes som lite egnet for bruk i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Fuktømfintlige materialer i våtzone har økt risiko for oppfukning, deformasjoner, råteskader og redusert levetid. Forholdet kan også medføre økt risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å erstatte eller beskytte utsatte bygningsdeler med materialer og løsninger som er bedre egnet for bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

flislagt gulv med elektriske varmekabler og sluk i gulvet. Målt fall fra topp flis ved innerdør til sluk er ca. 10 mm. Fra sluk til topp flis ved ytterdør er gulvet tilnærmet flatt. Fallforholdene vurderes som mangelfulle, da eventuelt lekkasjevann eller søl utenfor våtsonen i begrenset grad vil ledes mot sluk. Dette øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type membran kan ikke konstateres, da sluket er utformet med nedfelt kappe som hindrer innsyn til eventuell membran og membranavslutning ved sluket. Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det registreres overgang mellom flislagt vegg og panel i dusjsonen. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da fukt og vann kan transporteres bak fliser og inn mot materialovergangen. Panel og eventuelle bakenforliggende konstruksjoner er fuktsensitive materialer som kan være utsatt for oppfukning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overgangen mellom flis og panel i dusjsonen medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn i panel og bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader, råte og svekkelse av materialene. For å redusere risikoen for vannbelastning på konstruksjonen anbefales bruk av dusjkabinett fram til våtrommet blir rehabilitert. Ved framtidig renovering bør det etableres en fuktsikker løsning med kontinuerlig membran og egnede materialer i våtsonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

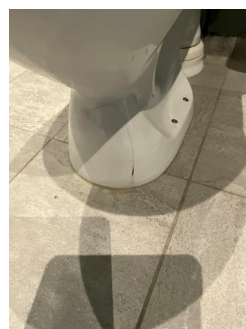
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker på toalett.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut skadet utstyr for å sikre tett og funksjonell løsning. Midlertidige reparasjoner kan vurderes ved mindre skader, men varig løsning oppnås normalt ved utskifting.
- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

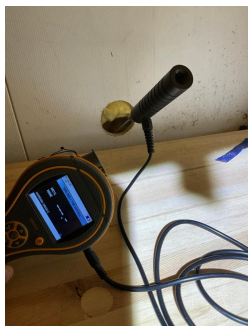
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

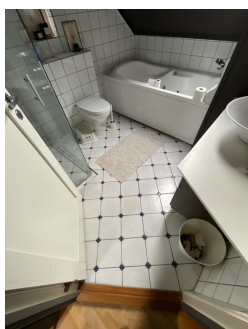
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



LOFT > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater, samt panel på innvendig tak.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Innerdør er plassert i våtsonen for dusj og vask.
Takvinduet er plassert i våtsonen for badekaret.
Det er uegnede materialer på vegg og i himling ved badekaret.

LOFT > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 27mm.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med plastsluk. Ved inspeksjon var det ikke mulig å observere membran ved klemringen i sluket. Membranens tilstedeværelse eller utførelse kunne derfor ikke konstateres på befaringstidspunktet.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkerhet med type membran da den ikke er synlig ved klemring i sluk.
- Rommet er utført med skrå himling ned mot plasseringen for badekar, i slike tilfeller er det krav om at membran trekkes oppover i himling til en høyde på 2 meter fra gulv. Det registreres også bruk av panel på skrå himling. Panel anses som et lite egnet overflatemateriale i våtsone, da materialet er fuktømfintlig og kan få skader som følge av gjentatt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Når membranen ikke er synlig ved klemringen, kan det ikke verifiseres at sluktilkoblingen er utført i henhold til gjeldende prinsipper for våtrom.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på toalett. Gjelder underside av toalettsskål.
- Den ene dusjdøren subber mot gulvet ved åpning og lukking. Det registreres også skader på speilet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Dusjdør som tar i gulvet kan medføre økt slitasje på både dør og gulvoverflate, samt redusert funksjon. Skader på speil er primært av kosmetisk karakter. Det anbefales å justere eller utbedre dusjdøren slik at tilfredsstillende funksjon oppnås, samt skifte speil ved behov.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon i himling.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

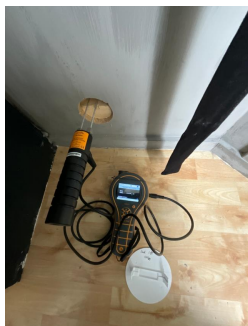
LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, 2 stykk stekeovn og 2 stykk oppvaskkum av stål. Avsatt plass for kjøleskap.

Årstall: 2002

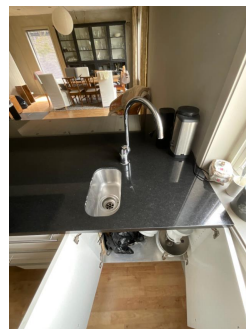
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det registreres enkelte skader på overflater, samt fuktskader på deler av kjøkkenfrontene. Et blandebatteri er løst. Videre har kranen ved den minste vasken rekkevidde utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader på kjøkkenfronter indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialene. Løst blandebatteri kan føre til utettheter og økt belastning på tilkoblinger. Kran med rekkevidde utenfor vaskekummen gir risiko for vannsøl på benkeplate og innredning. Det anbefales å utbedre innfestingen av blandebatteriet, justere eller skifte kran ved behov, samt reparere eller skifte ut fuktskadede kjøkkenfronter.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

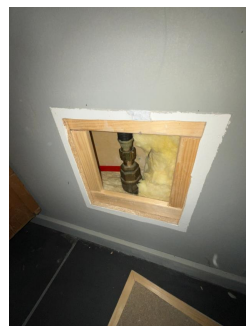
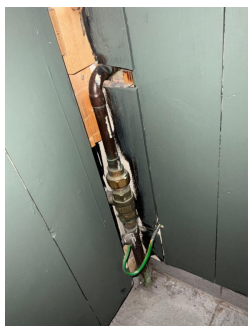
Innvendige vannledninger på eksisterende bolig er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det registres to stoppekraner i boligen, begge kranene har noe begrenset tilkomst. Kobberrør har en alder på 32 år. Nøkkelen til skapet for rør i rør var ikke tilstede på befaringen, rørkoblinger i fordelerskapt er dermed ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset tilgang til stoppekraner kan vanskeliggjøre rask avstengning ved lekkasjer eller andre hendelser. Kobberrør har oppnådd en relativt høy alder, og det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilgang til stoppekranene og gjennomføre kontroll av fordelerskapet når nøkkel er tilgjengelig.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 1994

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, i hovedsak ventiler på vindu. Noen ventiler på yttervegg.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er innebygd, derav ikke kontrollert.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det meste av det elektriske anlegget er skiftet ut under restaureringen og tilbygget i 2002. Boligen har to sikringskap.

Vurdering av avvik:

- Brytere er ikke tilstrekkelig festet og deksel mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vindu på loftene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.
- Det ble ikke registrert noe håndslukkerutstyr på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrenser rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det registreres grunnmursbeskyttelse på tilbygget fra 2002.
Det er ukjent om det ligger drenering og fuktsikring på alle sider av bygningen.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og støpt mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre riss/sprekker i grunnmur, samt noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur i betong.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak ved inngrep i terrengtet.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Private stikkledninger for vann/avløp frem til offentlige hovedledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkel mål til 38 grader.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er sprekk i ildfaste plater innvendig i vedovnen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Brytere er ikke tilstrekkelig festet og deksel mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vindu på loftene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.
- Det ble ikke registrert noe håndslukkerutstyr på befaringen.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskafer, særlig for barn.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak ved inngrep i terrenget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Utvendig usiolert bod.

Oppført med støpt grunnmur, med terrassebord som gulv..

Videre oppføring med reisverk som er utvendig kledd med liggende kledning.

Pulttakstkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp.

Synlig bindingsverk på vegg og synlig takkonstruksjon i himling.

Adkomst via porter av trevirke.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Innredet bod



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Utvendig innredet bod.

Oppført med støpt grunnmur, med overliggende bjelkelag.

Videre oppføring med reisverk som er utvendig kledd med liggende kledning.

Saltakstkonstruksjon som er tekket med betongstein.

Innvendige overflater med tregulv og panel.

Adkomst via tett tredør.

Vinduer med koblet glass.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Carport/bod er oppført med støpt grunnmur og pilarer for søyler .
Videre oppføring med reisverk som er utvendig kledd med stående kledning.

Saltakstkonstruksjon som er tekket med betongstein.

Carport og boder med grus til dekke.

Innvendige overflater på loft med tregulv.

Synlig bindingsverk på vegg og synlig takkonstruksjon i himling.

Adkomst via porter av trevirke.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

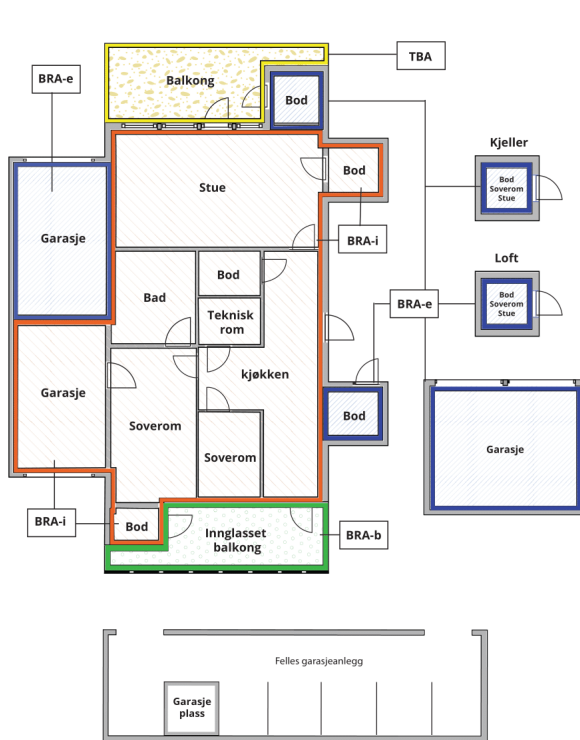
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	175			175	112		175
Loft	79			79		16	95
SUM	254				112	16	270
SUM BRA	254						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garderobe, soverom, soverom 2, bad, gang, stue, stue m/trapp, stue/kjøkken, spisestue, bod, bad/vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, kott, loftstue, gang, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad		

Kommentar

TBA er arealet for terrasser som ligger inntil boligen, ikke for terrasser rundt utearealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert enkelte avvik mellom eksisterende bolig og oversendte tegninger fra kommunen. Dette gjelder blant annet endret størrelse og plassering av enkelte vinduer.

Videre er det foretatt endringer i planløsningen på loftet. To soverom er slått sammen til ett rom, tidligere loftstue er omdisponert til soverom, og tidligere dusj/WC er omgjort til loftstue. I tillegg er begge innvendige trapper endret til rettløpstrapper.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av om de utførte endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen. Det anbefales at eier tar kontakt med kommunen for å avklare om noen av de registrerte endringene er søknadspliktige eller krever etterfølgende godkjenning.

Eiendommen består av to GRNR og BRNR, 72/32 og 72/54.

Eier har i etterkant av befaringen opplyst at rømningsvindu som ikke tilfredsstillende gjeldende krav vil bli utbedret før salg. Ved befaring ble rømningsvinduer på begge loft målt til 40,5 cm fri åpningsbredde og 80 cm fri åpningshøyde. Vinduene tilfredsstillende ikke dagens krav til rømningsvindu, hvor fri bredde skal være minimum 50 cm, fri høyde minimum 60 cm, og summen av bredde og høyde skal være minst 150 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	
SUM		13			

SUM BRA	13
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Innredet bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
Loft						50	50
SUM		16				50	66
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Frøde Bjartnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	72	32		0	789.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lundskammen 3							
Hjemmelshaver Taraldsen Inger Kristin Simonsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Leksdalen i Verdal kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.11.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Lundskammen 3, 7656 VERDAL

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lundskammen 3

Postadresse

Lundskammen 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i bolig siden den ble kjøpt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Taraldsen, Inger Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2003

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble påbygd og restaurert i 2002-2003, med bl.a to nye bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mikael Wik

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2004

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom oppusset med flis, ny dusj, toalett og innredning, tak og vegger

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mur og Puss as

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2003

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Huset ble restaurert i 2003. Nybygg ble tegnet av Letnes arkitektkontor, med til dels ny fasade, tre påbygg. Ny garasje/carport og vedbod, Hovedbygg ble Isolert på nytt, ny bordkledning og nye vinduer. Kun et vindu i stuen som ikke er skiftet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mikael Wik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja



Nei

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

I forbindelse med utbygg ble det drenert rundt hus og hage.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johan Hagen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Elektrisitet

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendig kran på yttervegg utenfor vaskerom er i stand. Kan se ut som det lekker vann og har derfor ikke vært i bruk.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus på loft, i en liten lagringsbod Det er lagt musebånd rundt huset i ettertid.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87380486

Egenerklæringsskjema

Name

Date

**Inger Kristin Simonsen
Taraldsen**

2026-09-09

Identification



Inger Kristin Simonsen Taraldsen



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



Adresse

Lundskammen 3, 7656 VERDAL

Dato for energimerking

01.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-318886

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

17822381

Gårdsnummer

72

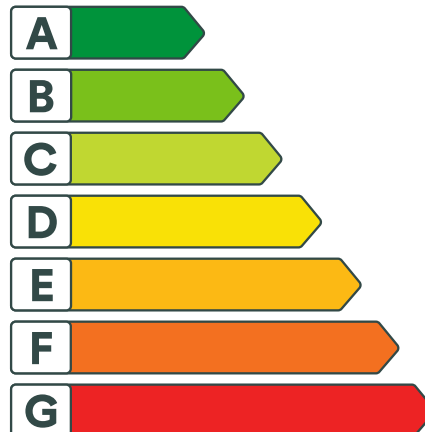
Bruksnummer

32

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

157,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 163 kWh



Lundskammen 3, 7656 VERDAL



Detaljering

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



Lundskammen 3, 7656 VERDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune

Verdal

Ferdigattest

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Modulhus Verdal
Askeladdvn. 4
7550 VERDAL

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Lundskammen 3

Gnr.

72

Bnr.

32

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

09.06.93

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Enebolig

Behandling/vedtak

Vedtak dato

30.06.93

Saksnr.

D 141/93

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Husbanken har gitt 5 års utsettelse på ferdigstilling av loftsetg.

Underskrift

Sted

Verdal

Dato

13.01.94

Stempel/underskrift

Arnt Brønstad

VERDAL KOMMUNE
Teknisk avdeling

Kopi sendt til

☐ ansva-
havende

Navn

Adresse

☒ andre

Navn

Ligningskontoret

Adresse

Verdal

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Kommune

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

MODUL-HUS VERDAL
Askeladdvn. 4
7650 Verdal

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lundskammen 3	72	32		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art
09.06.93	Nybygg	Enebolig
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	30.06.93	D 141/93

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

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget:

1. etg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Utvendig gjenstår div. kledningsarbeider og legging av takstein.
2. Det er gitt 5 års utsettelse på ferdigstillelse av 2. etg. (Husbank).

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted

Verdal

Dato

17.12.93

Stempel/underskrift

Arnt Brønstad

VERDAL KOMMUNE
Teknisk avdeling

Kopi sendt til

☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
☒ andre	Navn	Adresse
	Ligningskontoret	Verdal
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



VEDLEGG SAK
274-02

VERDAL KOMMUNE
14 NOV 2002
02/08367
Teknisk avdeling

Rev | Gjelder | Dato / sign



INNHold:
Fasader

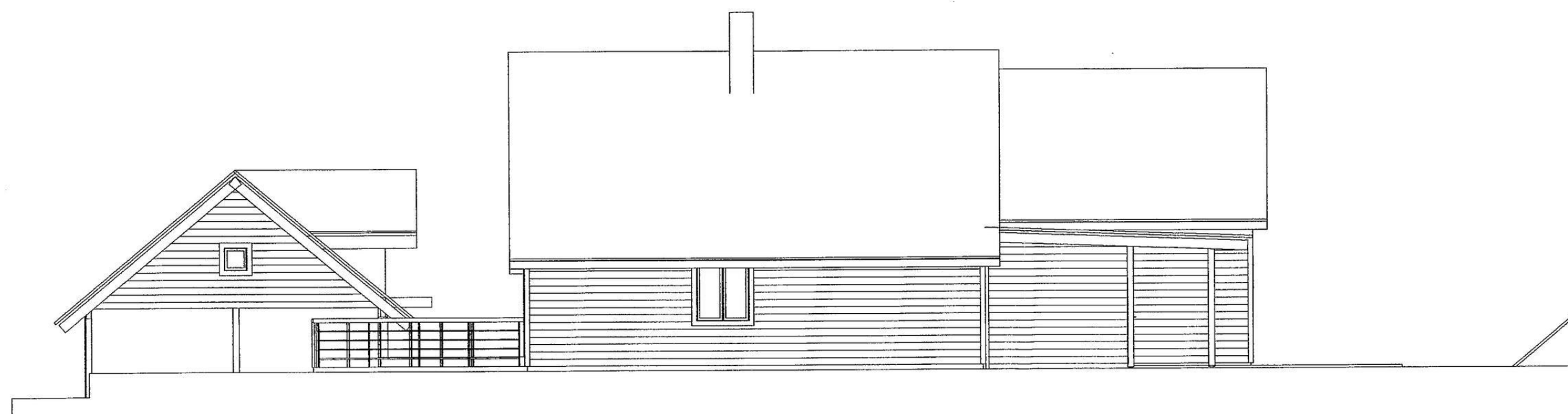
OPPDRAGSGIVER:
Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:
Enebolig, ombygging
FASE: Skisse

MÅLESTOKK: 1:100 PROSJEKT / TEKN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-04



VEDLEGG SAK
2 7 4 - 0 2

VERDAL KOMMUNE
1 4 NOV 2002
02/08367
Teknisk avdeling

Rev | Gjelder | Dato / sign

LETNES NPA
ARKITEKTKONTOR AS

INNHold:

Fasader

OPPDRAGSGIVER:

Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:

Enebolig, ombygging

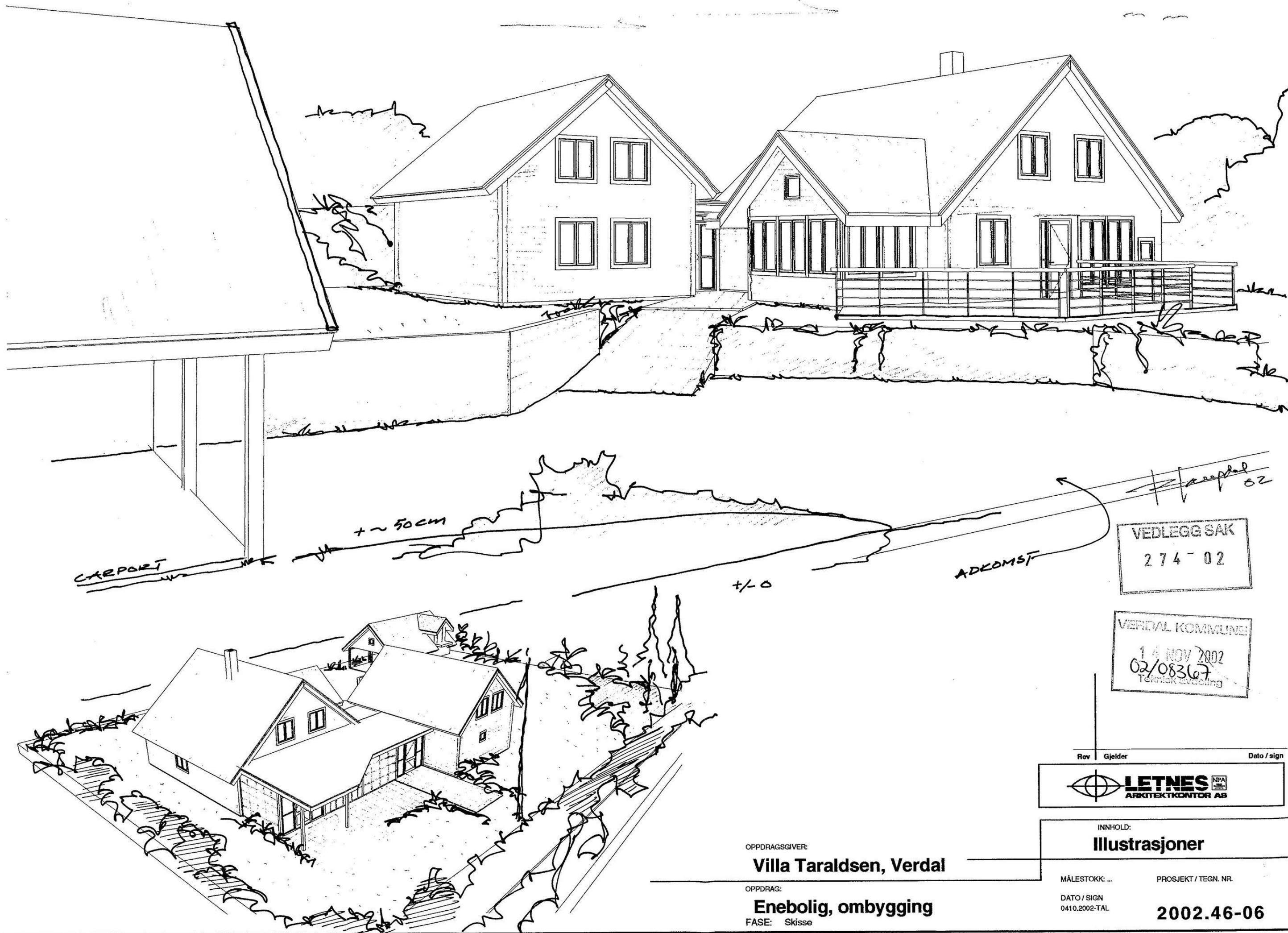
FASE: Skisser

MÅLESTOKK: ...1: 100

PROSJEKT / TEKN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-05



OPPDRAGSGIVER:

Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:

Enebolig, ombygging

FASE: Skisse

Rev | Gjelder | Dato / sign



INNHOOLD:

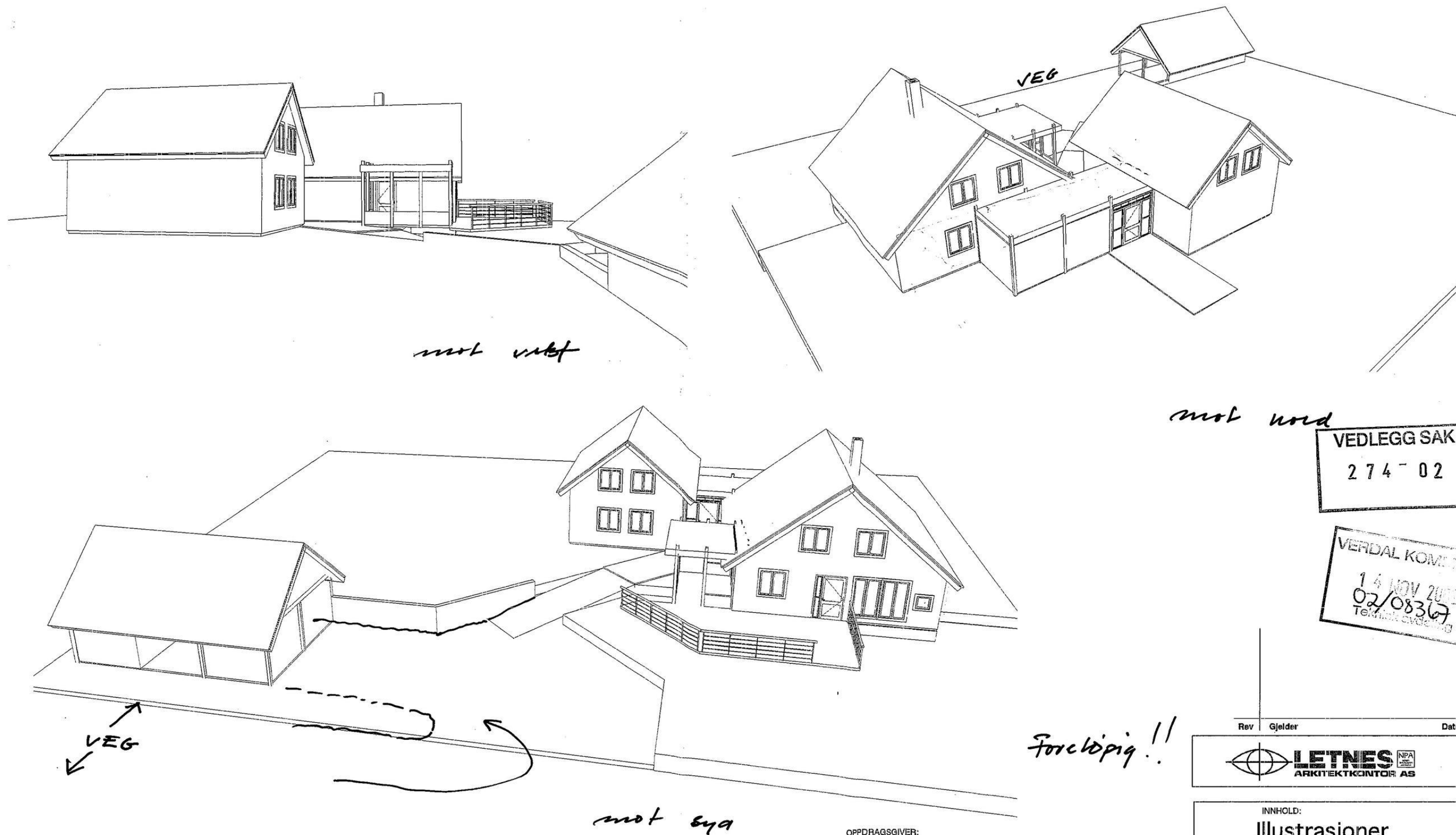
Illustrasjoner

MÅLESTOKK ...

PROSJEKT / TEGN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-06



VEDLEGG SAK
274-02

VERDAL KOMMUNE
14 NOV 2002
02/08367
TEKNIKKONTOR

Rev | Gjelder | Dato / sign

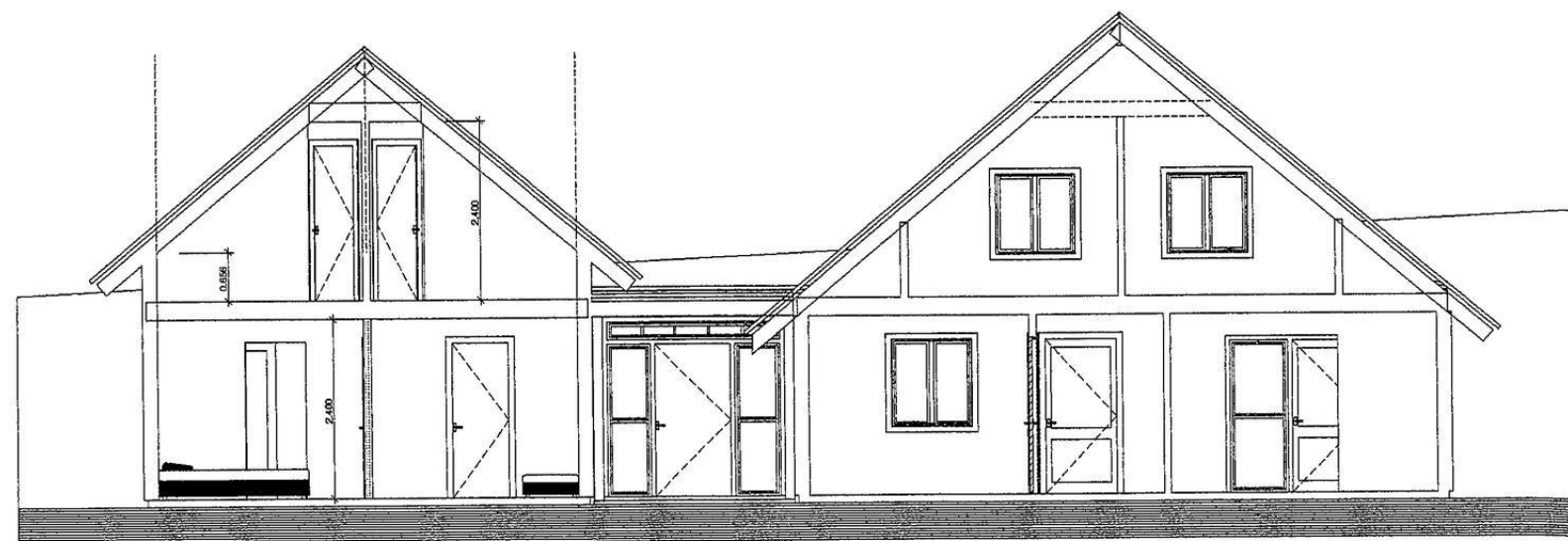
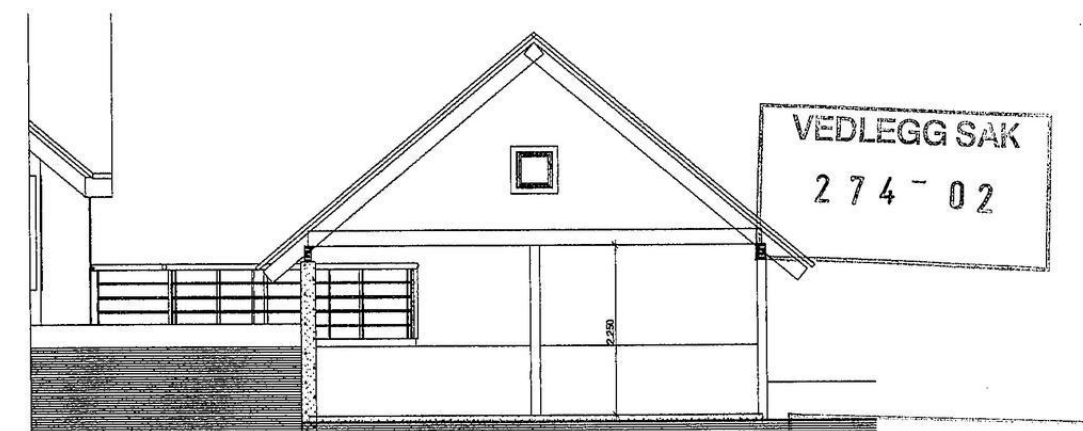
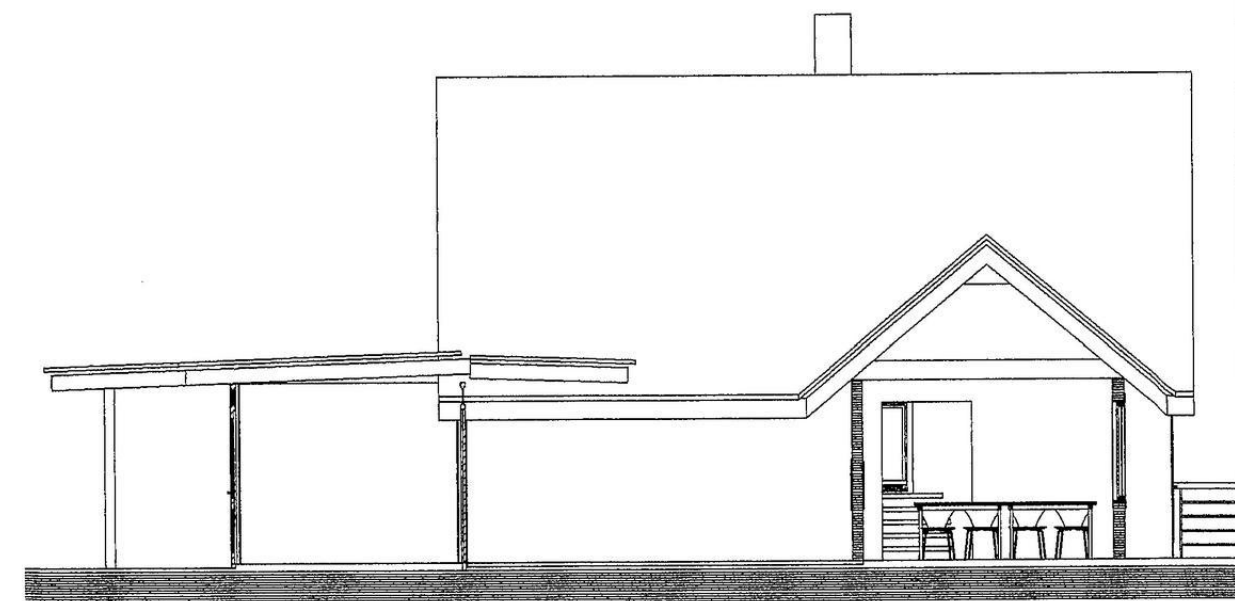
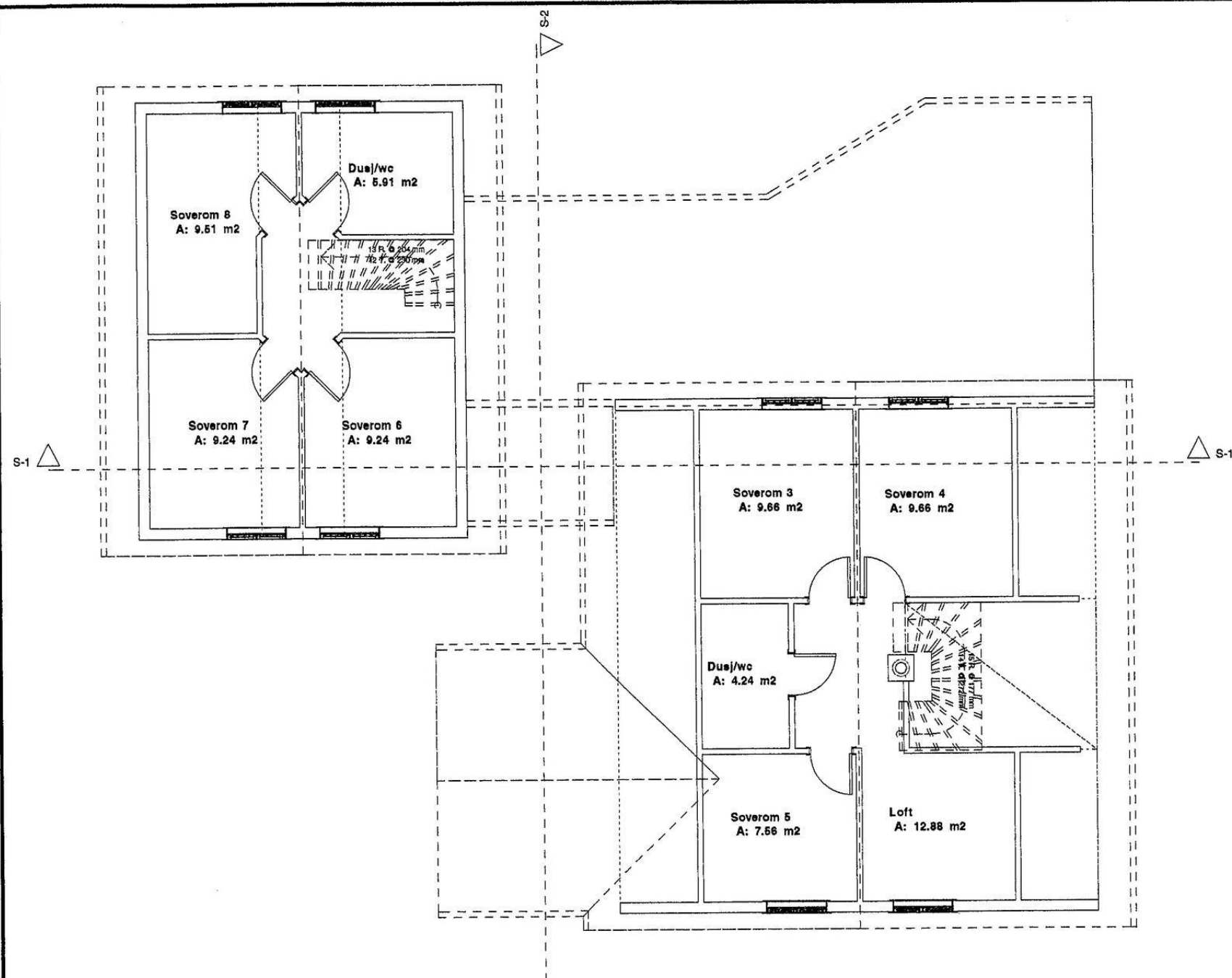
LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

INNHOOLD:
Illustrasjoner

MÅLESTOKK: 1:100 PROSJEKT / TEKN. NR.
DATO / SIGN 0909.2002-TAL 2002.46-03

OPPDRAGSGIVER:
Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:
Enebolig, ombygging
FASE: Skisse



VEDLEGG SAK
274-02

VERDAL KOMMUNE
14 NOV 2002
02/08367
Teknisk evaluering

Rev | Gjelder | Dato / sign



INNHOOLD:

Plan loft og snitt

MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT / TEGN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-03

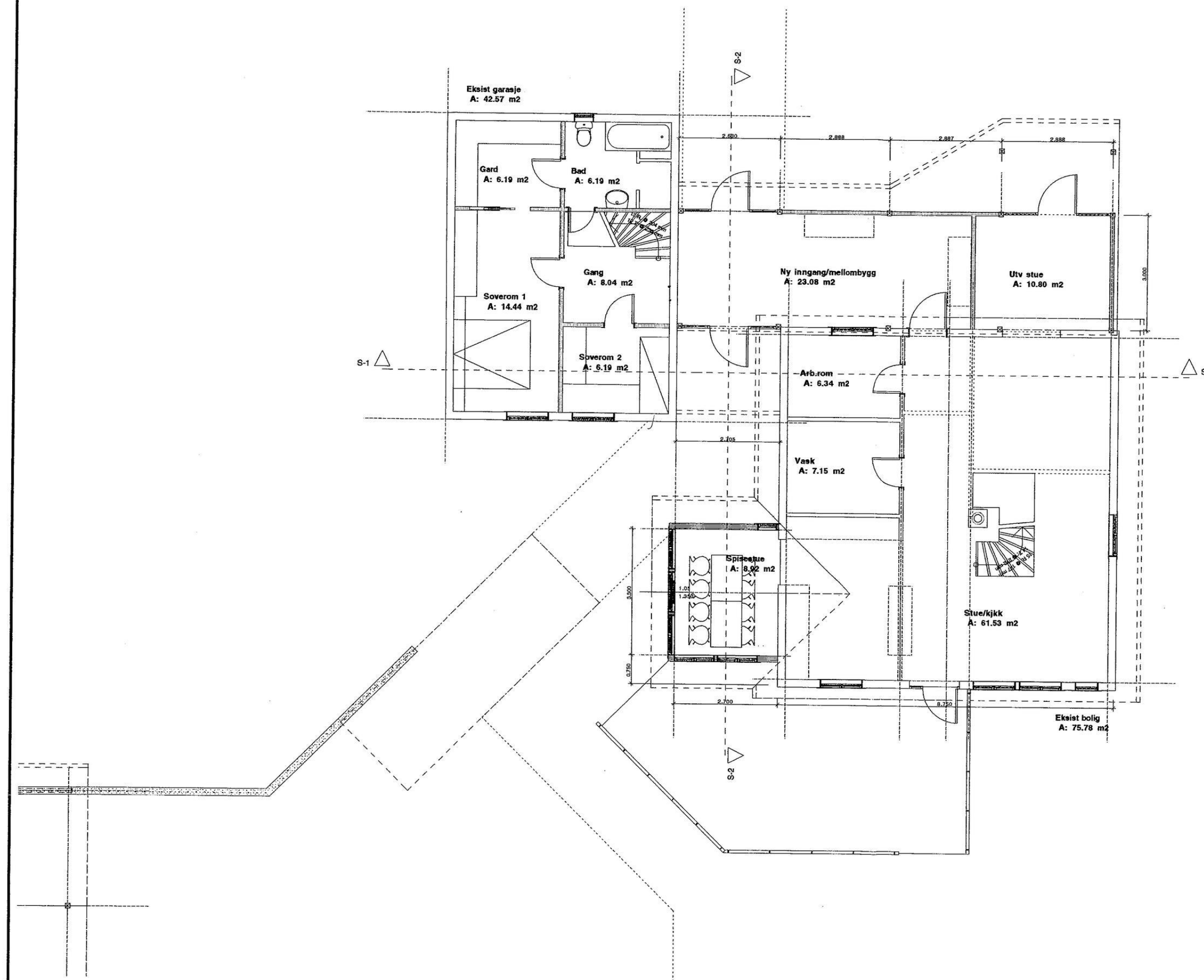
OPPDRAAGSGIVER:

Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAAG:

Enebolig, ombygging

FASE: Skisser



VEDLEGG SAK
274-02

VERDAL KOMMUNE
15 NOV 2002
02/08367
Teknisk avdeling

Rev | Gjelder | Dato/sign

LETNES NPA
ARKITEKTKONTOR AS

INNHold:

Hovedplan

MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT / TEGN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-02

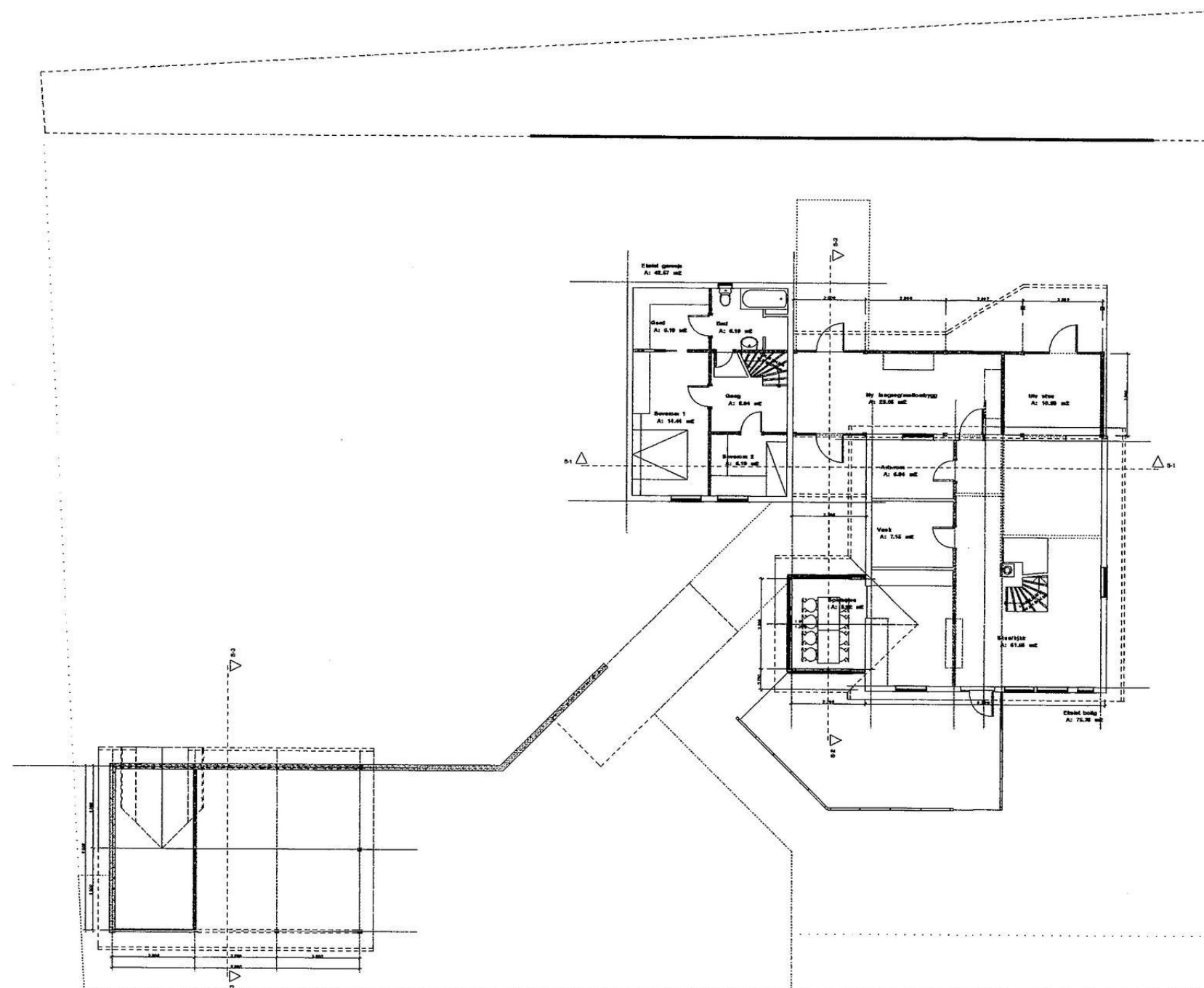
OPPDRAGSGIVER:

Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:

Enebolig, ombygging

FASE: Skisse



VEDLEGG SAK
274-02

VERDAL KOMMUNE
14 NOV 2002
02/08367
Teknisk avdeling

Rev Gjekler Dato / sign



INNOLD:
Plan

OPPDRAGSGIVER:

Villa Taraldsen, Verdal

OPPDRAG:

Enebolig, ombygging

FASE: Skisser

MALESTOKK: ...1: 200

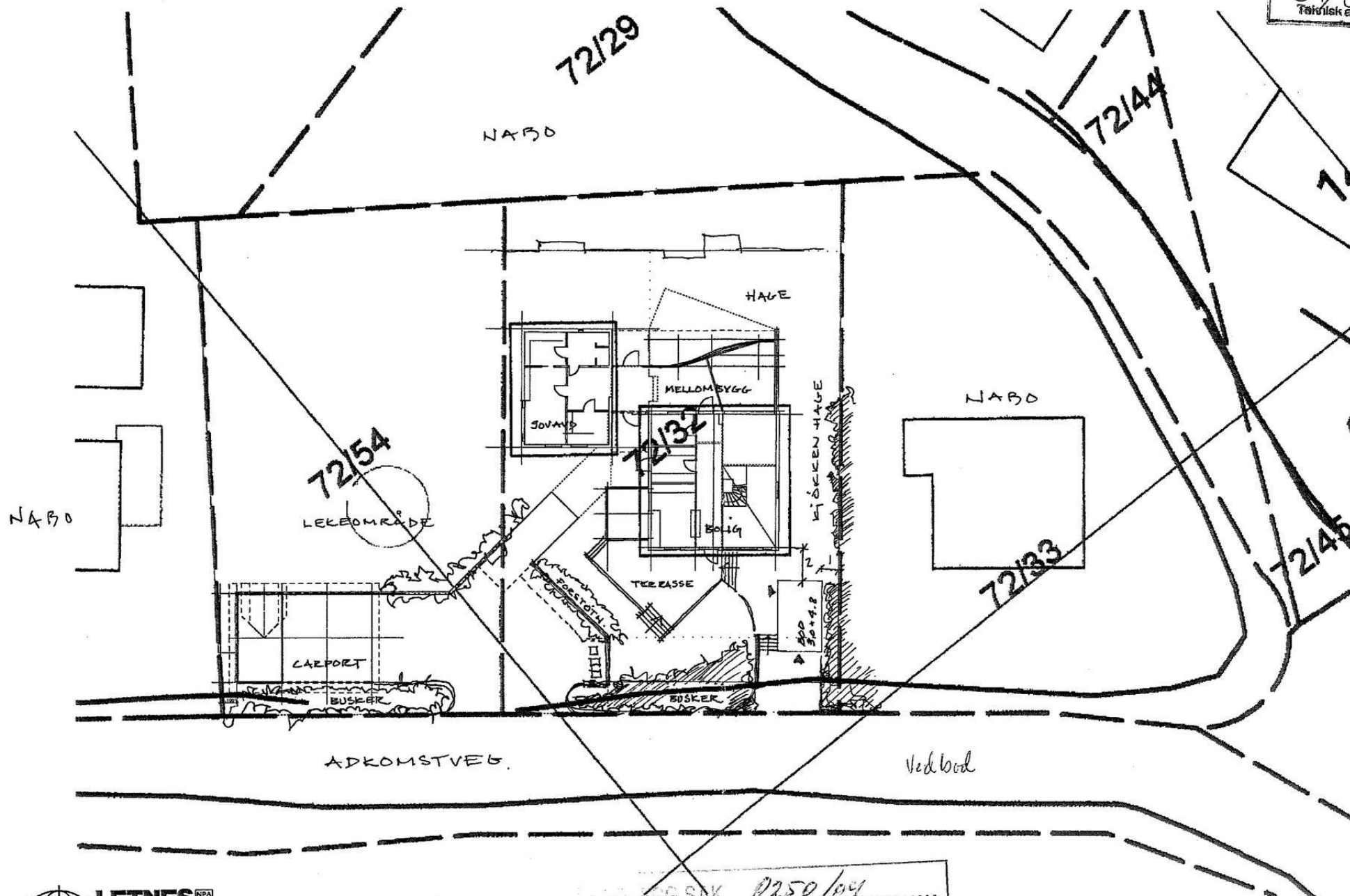
PROSJEKT / TEGN. NR.

DATO / SIGN
0410.2002-TAL

2002.46-01

Vedlegg: D - 3

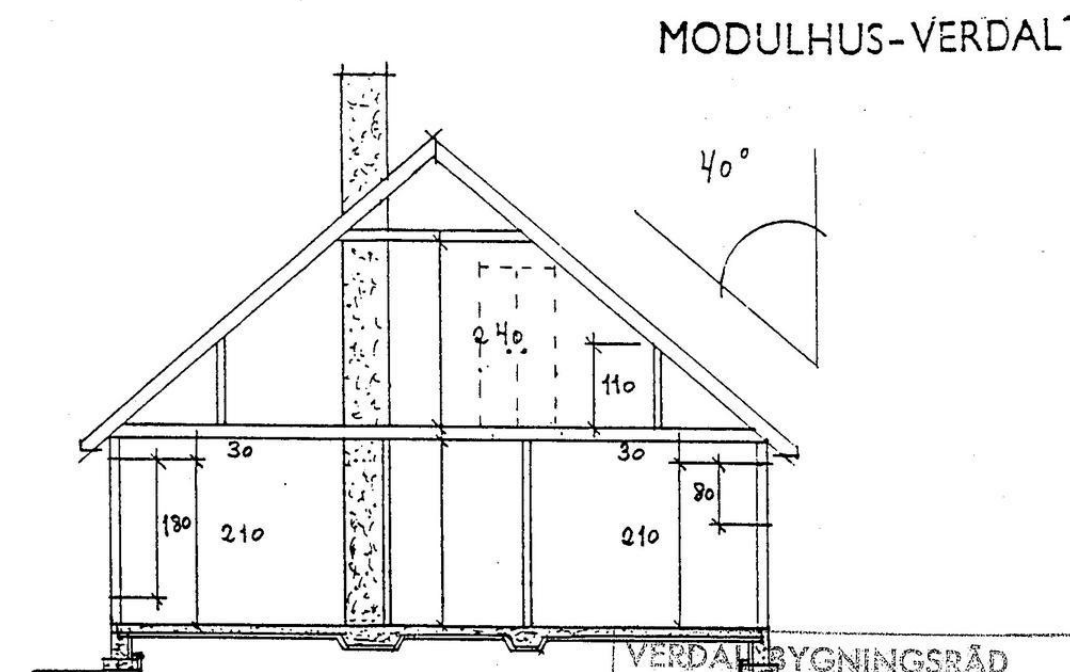
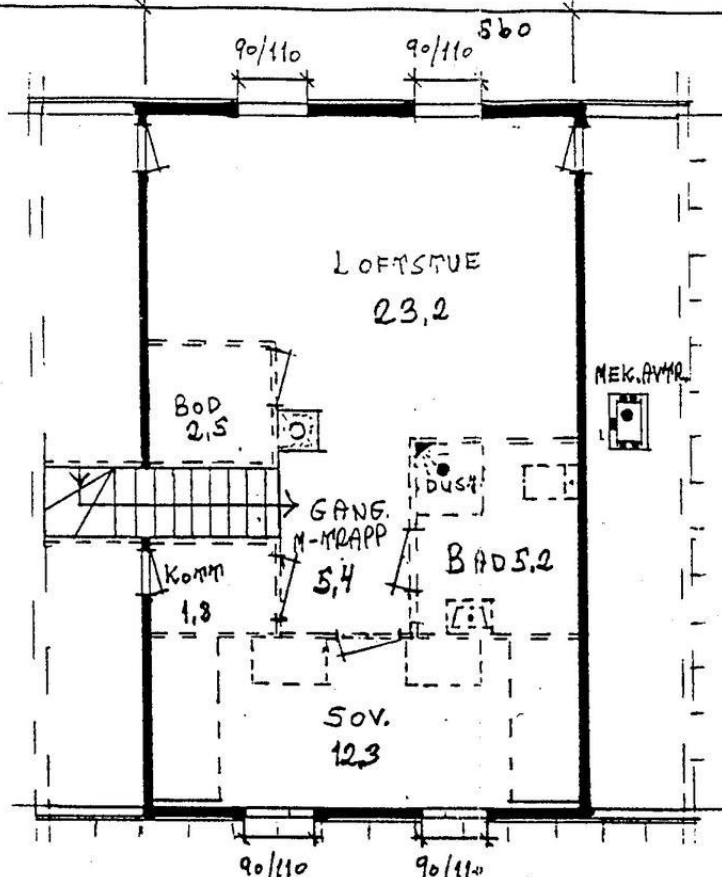
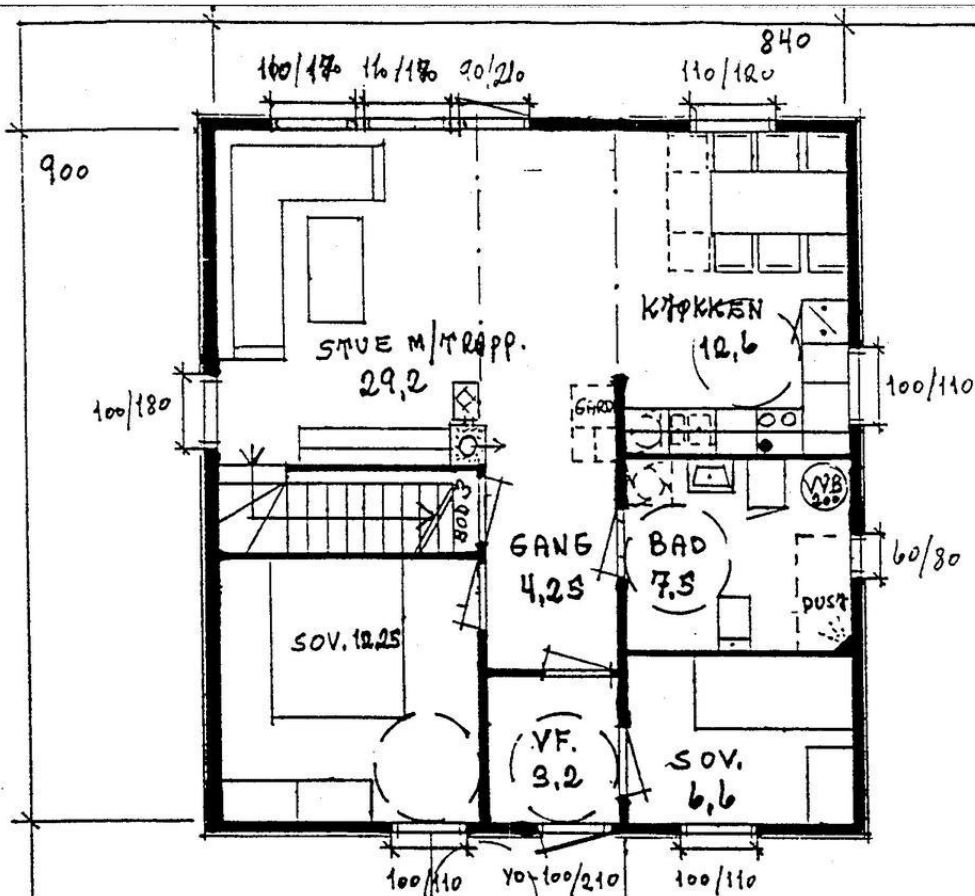
VERDAL KOMMUNE
01 SEPT 2004
04/01611
Teknisk avdeling



LETNES NPA
ARKITEKONTOR AS

Remisje@letnesark.no
Nordgata 28, box 37, 7651 Verdal, Tlf. 74 04 17 00 Fax 74 04 17 01
Jukstokkveigata 6, 7723 Stokknes, Tlf. 74 14 18 00 Fax 74 14 18 01
Dnr nr 342 321 810 MVA

TAM. TARAUDSEN
TOMTEPLAN 1:250



VERDAL BYGNINGSRÅD

Sak D - 141/93

Møte 1.7.93

Vedtak **ODKJENT**

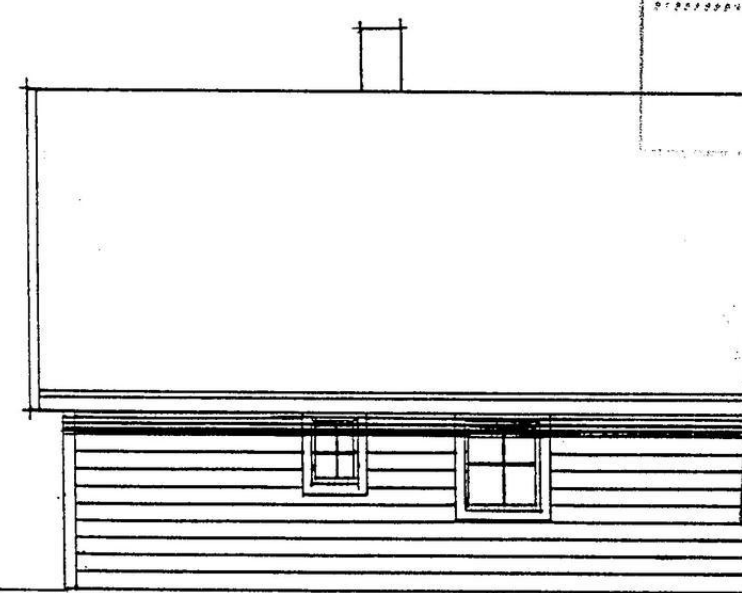
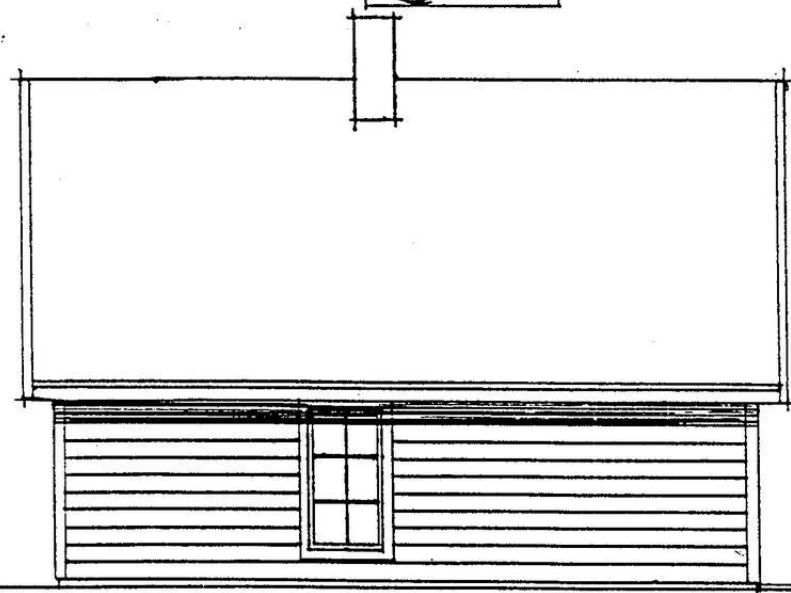
etter fullmakt

VERDAL KOMMUNE

09 JUNI 1993

Teknisk avdeling

93/02259



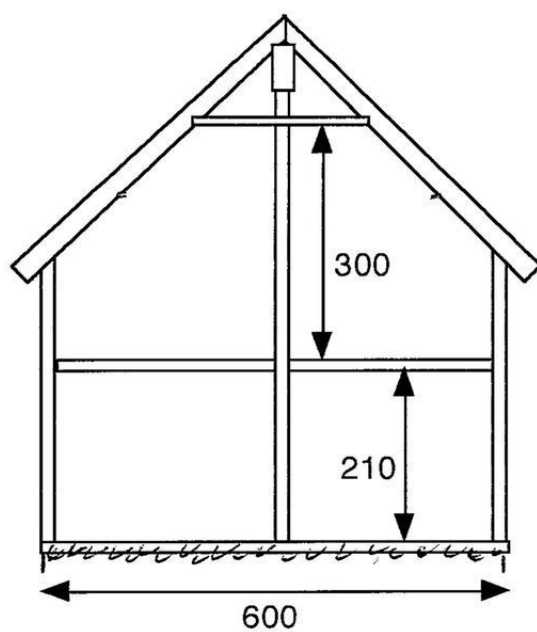
HUSTYPE 3.

MODULHUS-VERDAL

INNHOOLD	MALESTOKK	DATO	TEGNER
	1:100	27/2-93	E. G. Hymne
PLANER - SNITT - FASADER.	MALEENH.	TEGNINGSNR.	
	CM		
BYGGERE	MODULHUS-VERDAL		
	E. HYNES TRE OG BETONG		
	ASKELADDVEIEN 4		
	7650 VERDAL		
	TELF. 076-77020		
	BA 1 EMG. - $75,6 \times 1 = 75,6 \text{ m}^2$		
	BA LOFT - $50,4 \times 0,6 = 30,24 \text{ m}^2$		
	BA TOTALT - $105,84 \text{ m}^2$		

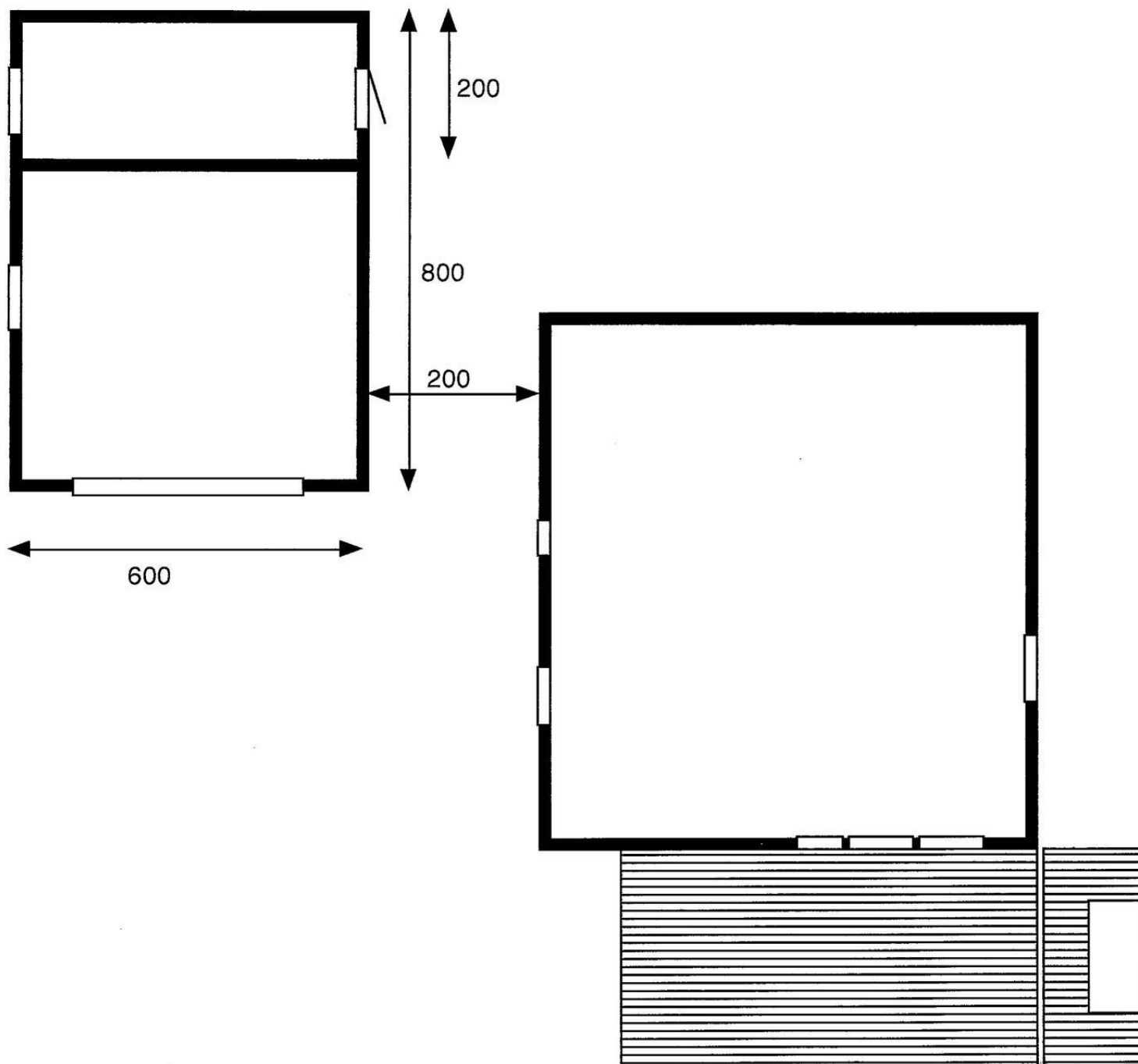
MODULHUS-VERDAL

KOPIERING - ULUVIG BRUK AV TEIENINGEN MEDFØRER SMÅBETALING.



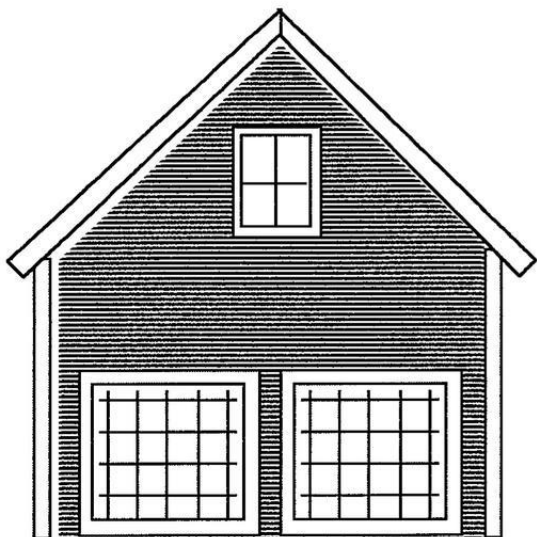
VEDLEGG SAK. D 335 / 97

VERDAL KOMMUNE
97/02285
11 JULI 1997
Teknisk avdeling



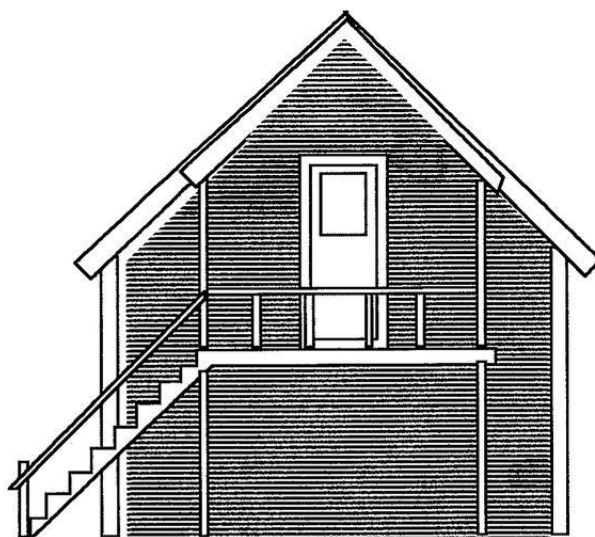
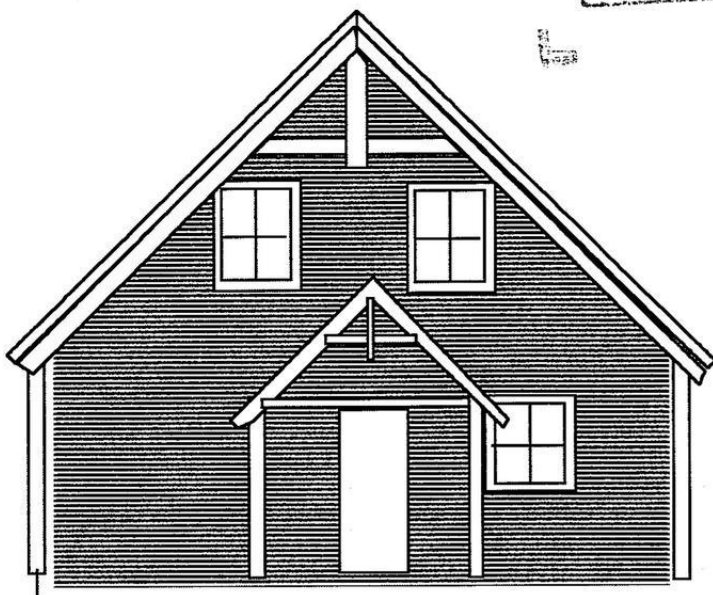
VEDLEGG SAK... **D 335/97**

VERDAL KOMMUNE
97/02285
11 JULI 1997
Teknisk avdeling



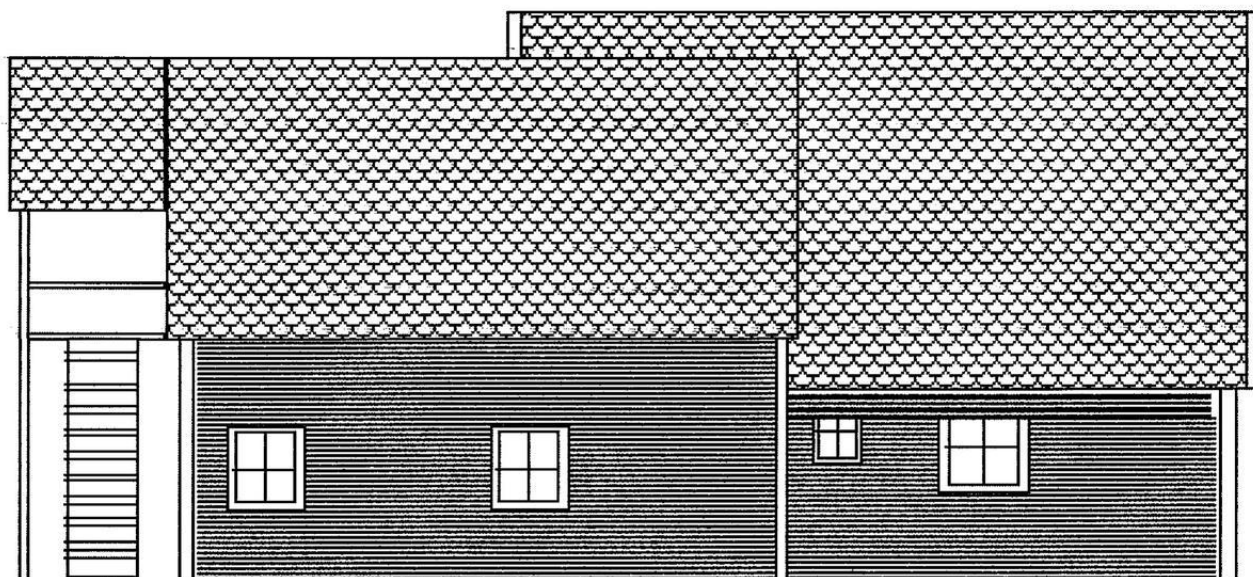
Fasade sør-øst

VEDLEGG SAK. D 335/97



Fasade nord-vest

VERDAL KOMMUNE
97/02285
11 JULI 1997
Teknisk avdeling



Fasade vest

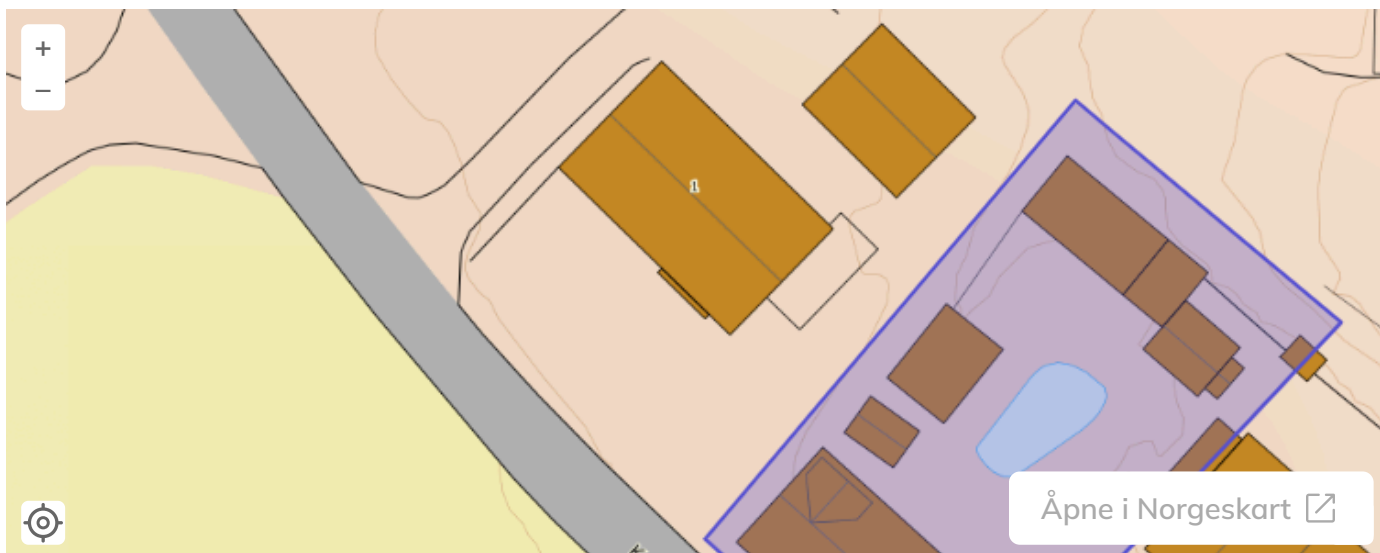
VERDAL KOMMUNE D 335/97

VERDAL KOMMUNE
97/00085
11 JULI 1997
Teknisk avdeling



Kartverket

Eiendomsregisteret

[Hjelp og støtte](#)[Innboks](#)[Logg inn](#)[Forside](#)[Mine eiendommer](#)[Egenregistrering](#)[Bestill dokumenter](#)[← Tilbake til søk](#)[Skriv ut](#)

Eiendommen har ingen adresse

Verdal kommune

Matrikelnummer

5038 - 72 / 54 [📄](#)

Kommunennummer

5038

Gårdsnummer

72

Bruksnummer

54

Festenummer

-

Seksjonsnummer

-

Nøkkelopplysninger

 Eiendomsareal 658,4 m²

 Type Grunneiendom

 Festegrunn Nei

 Seksjonert Nei

 Bruksnavn Lundskammen 2

Eiendommen er tinglyst

 [Vis aktiv grunnboksutskrift](#)

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. [Les mer om grunnboken](#) .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold



Adresser (0)



Bygninger (4)



Teiger (1)



Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

[Gå til egenregistrering](#)

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til [bestillingsskjemaet](#) hvis du har dokumentinformasjonen.

 [Les mer om bestilling](#)



Kartverket

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#)

Informasjon

[Cookieerklæring](#)

[Personvernerklæring](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#)

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.06.2026 10:20



Eiendom 5038-72/32 Lundskammen 3

Bruksnavn	Lundskammen 3	Etablert dato	17.11.1988	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	790 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5038	Beregnet areal	789,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	72	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	32	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lundskammen 3	7656 Verdal	Nord-Leksdal	Stiklestad	Stiklestad

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.11.1988	Kart- og delingsforretning	5038-72/32	Mottaker	790
		5038-72/29	Avgiver	-790
03.02.2012	Oppmålingsforretning	5038-73/3	Berørt	0
		5038-73/13	Berørt	0
		5038-72/38	Berørt	0
		5038-73/2	Berørt	0
		5038-72/33	Berørt	0
		5038-72/54	Berørt	0
		5038-72/34	Berørt	0
		5038-73/1	Berørt	0
		5038-72/1	Berørt	0
		5038-73/8	Berørt	0
		5038-72/37	Berørt	0
		5038-600/2575	Mottaker	8338,7
		5038-504/1	Berørt	0
		5038-73/4	Berørt	0
		5038-72/14	Berørt	0
		5038-72/36	Berørt	0
		5038-72/28	Berørt	0
		5038-73/7	Berørt	0
		5038-72/35	Berørt	0
		5038-72/32	Berørt	0
01.01.2018	Omnummerering	5038-72/32	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	17822381	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.10.1993	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	03.01.1994	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	230/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	230/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	230	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	180/0	0/0	180/0
H02	Hovedetasje	0	50/0	0/0	50/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	17829319			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.09.1997	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	80/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	80/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	48/0	48/0
L01	Loft	0	0/0	32/0	32/0

Oversiktskart

Adresse: **Lundskammen 3, 7656 Verdal**

Gnr/Bnr: **5038/72/32/0/0**

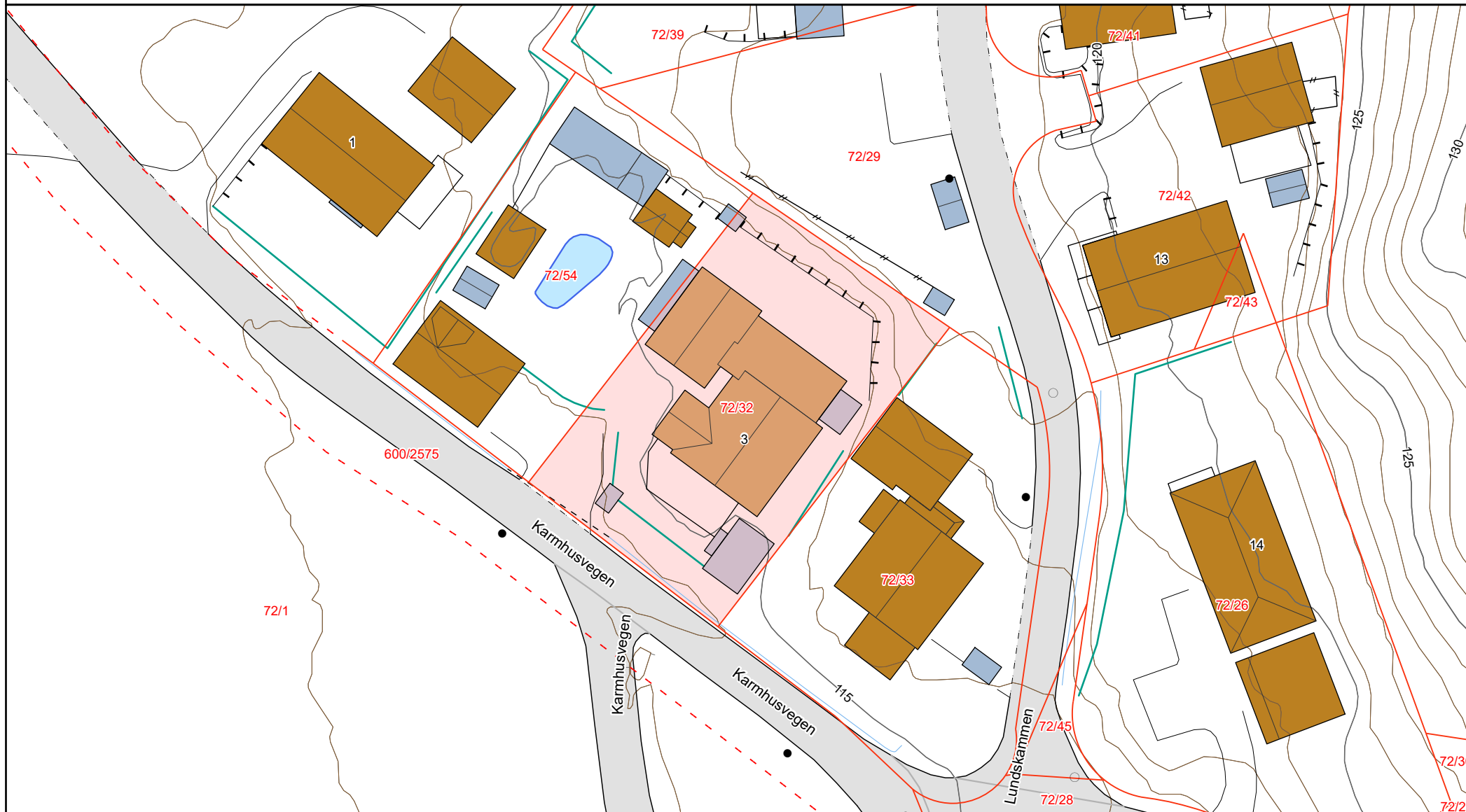


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 790 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 23.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Lundskammen 3, 7656 Verdal**

Gnr/Bnr: **5038/72/32/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 790 m²

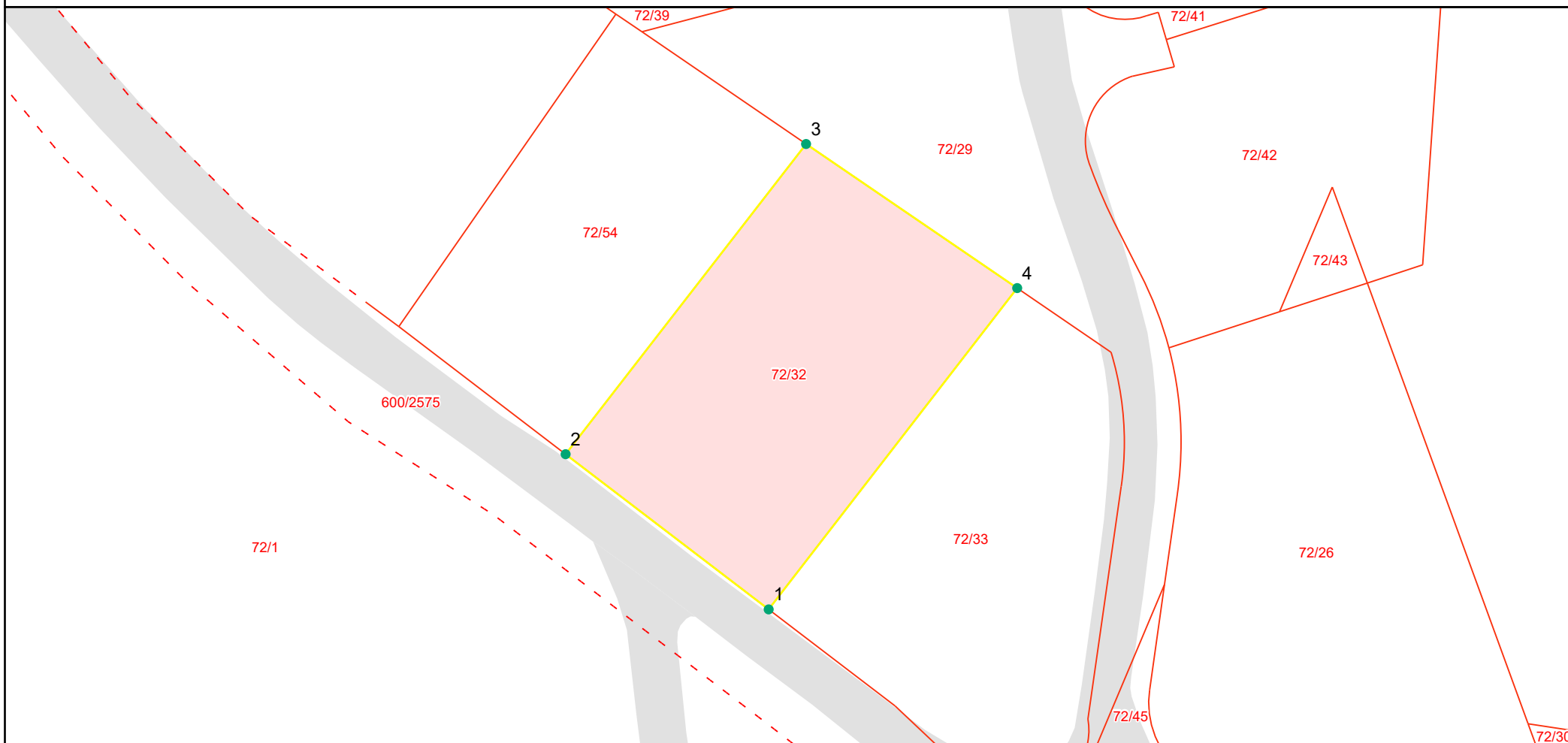
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 23.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 790 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7081750.96	630861.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	22.5	0
2	7081764.62	630843.97	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	34.54	0
3	7081791.92	630865.13	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	22.5	0
4	7081779.24	630883.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	35.75	0



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lundskammen 3, 7656 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.11.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	790 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001		
Navn	Kommuneplanens arealdel		

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988007
Navn	Lundskammen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Overstyrt
Ikrafttreddelse	24.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/482/1988007-B.pdf



Verdal kommune

Kommuneplanens arealdel 2025–2030

PlanID: 2022001

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER - rev. 30.06.2023, 14.11.2024, 26.11.2024, 02.05.2025, 04.06.2025 og iht. planvedtak 24.11.2025.

Vedtatt av Verdal kommunestyre den 24.11.2025, sak 104/25

Kunngjøring av planvedtak: 06.12.2025

ordfører

Kommuneplanens arealdel omfatter:

Plankart, planbestemmelser med retningslinjer samt planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Rettslig bindende planbestemmelser er gitt med vanlig tekst.

Retningslinjer er gitt med *kursiv* tekst.

Retningslinjer er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

Henvvisning til andre dokumenter: I dette dokumentet er det henvist til veiledere, retningslinjer o.l. som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

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

Definisjoner:

Kotehøyde: Høyde over havnivå.

Framtidig: Brukes om arealformål som ikke er utbygd/realisert ennå.

Nåværende: Brukes om arealformål som stort sett er utbygd/realisert.

Eksisterende: Brukes om dagens situasjon.

Uten rettsvirkning

Arealformål med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF) med tilhørende bestemmelser og retningslinjer (punkt 5.2 og 5.3) er uten rettsvirkning. For disse arealformålene gjelder kommuneplanens arealdel vedtatt 26.04.2011, sammen med eventuell reguleringsplan.

Arealformål uten rettsvirkning er hvite med sort skravur i PDF plankart, som vist i tegnforklaring.

Unntak: Hensynssoner i disse hvite områdene med skravur gjelder.

Innhold

1	Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet)	5
1.1	Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (bygningsvedtekt)	5
1.2	Krav om reguleringsplan / plankrav / reguleringsplikt – (§ 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, energi- og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3)	6
1.4.1	Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt	6
1.4.2	Transportkrevende virksomheter	7
1.4.3	Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan)	7
1.4.4	Avløp	7
1.4.5	Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall	8
1.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)	8
1.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)	9
1.6.1	Byggegrenser	9
1.6.2	Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafiksikkerhet	10
1.6.3	Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan	10
1.6.4	Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer	11
1.6.5	Universell utforming	11
1.6.6	Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser	11
1.6.7	Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet	13
1.6.8	Skilt- og reklameinnretninger	13
1.6.9	Parkering	13
1.6.10	Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig	15
1.7	Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur (§ 11-9, nr. 6)	15
1.7.1	Støy	15
1.7.2	Luftkvalitet	16
1.7.3	Forurensset grunn	16
1.7.4	Vannkvalitet og økologisk tilstand	16
1.7.5	Flom-/ras-/skredfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning	17
1.7.6	Klimatilpasning overvann og snø	18
1.7.7	Elektromagnetisk felt	18
1.7.8	Estetikk	18
1.7.9	Natur, landskap, grønnsstruktur	19
1.8	Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7)	20
1.9	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)	20
1.9.1	ROS-analyse	20
1.9.2	Barn og unge	21
1.9.3	Kriminalitetsforebygging	21
1.9.4	Folkehelse	21
1.9.5	Energi	22

1.9.6	Klima, miljø og naturmangfold	22
1.9.7	Landbruk – driftsulemper og matjordplan.....	22
1.9.8	Massehåndtering	23
2	Bebyggelse og anlegg (11-7 nr. 1)	23
2.1	Unntak fra plankrav/reguleringsplikt (§ 11-10 nr. 1).....	23
2.2	Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§ 11-10, nr. 4).....	24
2.3	Boligbebyggelse (B) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser	24
2.3.1	Boligbebyggelse	24
2.3.2	Garasje, carport, uthus	24
2.3.3	Boligbebyggelse framtidig (B1-B13).....	25
2.4	Fritidsbebyggelse (FB) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser	25
2.4.1	Fritidsbebyggelse (hytte, anneks, uthus/garasje)	25
2.4.2	Naust.....	26
2.4.3	Veg til hytter	27
2.4.4	Fritidsbebyggelse framtidig (FB1-FB6)	27
2.5	Offentlig og privat tjenesteyting (T)	27
2.6	Fritids- og turistformål (FTU)	28
2.7	Råstoffutvinning (RU)	28
2.8	Næringsbebyggelse (NÆ1-4)	29
2.9	Idrettsanlegg (IDR)	29
2.10	Uteoppholdsarealer (UTE)	29
2.11	Grav- og urnelund (GU)	29
2.12	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA)	29
2.12.1	Kommunalteknisk anlegg (ABA1, ABA4, ABA5)	29
2.12.2	Nåværende avfallsanlegg i Skjördalen (ABA2)	30
2.12.3	Molo på Nordskaget (ABA3)	30
2.12.4	Småbåtanlegg og naustområder (BUN)	30
2.13	Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1 og 2) – bolig/tjenesteyting.....	30
2.14	Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA3) – bolig/fritidsbebyggelse	30
2.15	Kombinert bebyggelse og anlegg – Råstoffutvinning/næringsbebyggelse (KBA4).....	30
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2)	30
3.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	30
3.2	Veg.....	31
3.3	Bane.....	31
3.4	Hovednett for sykkel	31
3.5	Farled i sjø.....	31
4	Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3)	31
4.1	Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)	31
4.2	Naturområde (o_GN).....	31
4.3	Friområde (FRI)	31

5	Landbruks-, natur-, friluftsmål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b)	32
5.1	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	32
5.2	Spredt boligbebyggelse (LSB) – <i>uten rettsvirkning pga. innsigelse</i>	32
5.3	Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – <i>uten rettsvirkning pga. innsigelse</i>	33
5.4	Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø for nødvendige tiltak (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b)	34
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)	35
6.1	Drikkevann (DV) 6500	35
6.2	Friluftsområde (FV) 6700	35
6.3	Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK) 6800 – natur/fiske/farled/ferdsel/friluftsliv	35
6.4	Ankringsområde (ANK) 6110	35
6.5	Småbåthavn (SH) 6230	35
6.6	Låsettingsplasser (LÅS) 6320	35
6.7	Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5)	35
6.8	Næringsavrenning og kantvegetasjon langs vassdrag (11-11 nr. 5)	36
6.9	Allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5)	37
7	Hensynssoner (§ 11-8)	37
7.1	Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 tredje ledd bokstav a)	37
7.1.1	Faresone for ras- og skred (H310)	37
7.1.2	Faresone for flom og høy vannstand (stormflo) (H320)	37
7.1.3	Sikringssone - klausulert område ved drikkevann (H110)	37
7.1.4	Sikringssone - Jernbanetunell (H190)	38
7.1.5	Faresone - Forurensset grunn (H390)	38
7.2	Sone med særlig hensyn til friluftsliv og kulturmiljø (§ 11-8 tredje ledd bokstav c)	38
7.2.1	Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones	38
7.2.2	Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)	38
7.3	Båndlegging (§ 11-8 tredje ledd bokstav d)	39
7.3.1	Båndlegging etter lov om naturvern (H720)	39
7.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	39
7.3.3	Hensynssone for høyspennings luftledning (H740)	39
7.3.4	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710)	39
7.4	Detaljeringsone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)	40
8	Bestemmelsesområder (#1 og #2)	41
9	Vedlegg - Juridisk bindende Temakart	41

1 Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet)

1.1 Forholdet til andre arealplaner og lokal forskrift (bygningsvedtekt)

- 1.1.1 Disse generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder foran eldre lokal forskrift til plan- og bygningsloven (bygningsvedtekt).
- 1.1.2 Egne kommunedelplaner gjelder for Verdal by og Tromsdalen. Kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde er vist med bestemmelsesområde #1 og #2 på plankartet. I disse områdene er båndlagte korridorer (H710) for transport av kalk fra Tromsdalen til Ørin en illustrasjon.
- 1.1.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med Hensynssone H910 (detaljeringsone) på plankartet. I disse hensynssonene er arealformål/farge i plankartet kun en illustrasjon.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder arealdelens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 Krav om reguleringsplan / plankrav / reguleringsplikt – (§ 11-9 nr. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret (§11-7, nr.1, 2, 3 og 4) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan/detaljregulering. Unntak er gitt i punkt 2.1.

Områder for spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 annet ledd nr. 5 b) skal detaljreguleres før det kan gis tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008), med mindre planen angir unntak.

Transportkorridor for kalk (båndlagt) skal detaljreguleres før det gis tillatelse til tiltaket.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn gjelder plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd.

For avsatte framtidige områder med plankrav vises det til arealdelens konsekvensutredning for forhold som spesielt skal vurderes i planarbeidet. Se også punkt 1.9 i dette dokument.

Elvepromenade, fjordsti og turveg i strandsonen bør detaljreguleres.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale før det gis tillatelse til tiltak der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg og/eller utbedring av slike anlegg eller realisering av andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen.
- 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.

1.3.5 Følgende vedtak i Verdal kommunestyre 26.04.2021, sak 44/21 «Utbyggingsavtaler etter pbl. § 17» skal legges til grunn ved forhandling om utbyggingsavtaler:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren prioritere følgende i arbeidet med fremtidige utbyggingsavtaler:

- **Mer aktiv rolle:** Verdal kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen, når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Kommunen skal ta en aktiv rolle tidlig i prosessen for at utbyggingsavtaler skal benyttes som et verktøy for å realisere ønsket bolig- og næringsutvikling.
- **Samtidig planprosess og forhandling:** For byggeprosjekt som utløser reguleringsplan der det også er aktuelt med utbyggingsavtaler skal dette kunngjøres samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Som hovedregel skal forhandling av utbyggingsavtaler skje parallelt med planprosessen for å sikre en god helhet og realistiske vilkår for realisering.
- **Prinsipp for kostnadsdeling:** Alle utbyggingskostnadene med teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planen, innenfor rammen av pbl. §17-3, skal som hovedprinsipp dekkes av utbygger.
- **Økt fokus på kvalitet for byrom/grønne områder:** I utbyggingsavtaler skal det settes kvalifikasjons- og standardkrav knyttet til prosjektering og utførelse for å sikre ønsket kvalitet på alle typer anlegg som skal overtas av kommunen, dette gjelder både VA-anlegg, samferdselsanlegg og byrom/friområder/grønnstruktur.
- **Sikre økonomisk bidrag til oppgradering av offentlige uterom i sentrum:** Utbyggingsavtale kan inngås for «frikjøp» av uteoppholdsarealer for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig areal innenfor eget område eller fellesområde. Størrelsen på bidraget til opparbeidelse av eksternt offentlig friområde/byrom er en del av forhandlingen. Minimumssats er 15 000,- per boenhet. Det skal i avtalen angis hvilket offentlig areal som skal opparbeides. Arealet kan maksimalt ligge 250 m fra prosjektet.»

1.3.6 *Avskogingsfond: Ved omdisponering av skogareal (tap av karbonlager) bør avbøtende klimatiltak i form av bidrag til avskogings- eller karbonbindingsfond vurderes.*

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, energi- og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3)

1.4.1 Energi til oppvarming, fjernvarme tilknytningsplikt

Bygninger som oppføres innenfor et område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom det er tilstrekkelig kapasitet. 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.

Statlige planretningslinjer for klima og energi, plan- og bygningsloven med tilhørende byggteknisk forskrift og veiledning samt kommunens handlingsplan for klima og energi skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Det skal legges til rette for effektiv og fleksibel energibruk.

1.4.2 Transportkrevende virksomheter

Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. Det bør legges til rette for at mest mulig godstransport kan avvikles med jernbane- eller sjøtransport.

1.4.3 Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan)

Overordnet vann- og avløpsplan som tilfredsstiller krav fra kommunen skal vedlegges forslag til reguleringsplan, med mindre arealplanen omfatter én bolig med fire eller færre boenheter. VA-planen skal utarbeides av fagkyndige med vann- og avløpsfaglig kompetanse. *For planlegging av overvann bør klimafremskrivning og blågrønne strukturer være retningsgivende. Det vises bl.a. til Miljødirektoratets veileder M100-2014 «Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder».*

Se også planbestemmelse 1.7.6 Klimatilpasning overvann og snø.

1.4.4 Avløp

Det er tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.

Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bolig-, fritidsbebyggelse, eller annet aktuelt formål, skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad legges til grunn.

For mindre avløpsanlegg skal det alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

- Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59) - infiltrasjon i stedeagne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
- Minirensanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59) - brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter vil det bli stilt krav om etterpolering.
- Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48) - tillates ved utslipp til mindre følsomt område
- Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49)
- Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60)
- Gråvann kan slippes urensset til sjø i mindre følsomme områder
- Sandfilter - er en utdatert rensemetode som renser dårlig for fosfor og har en kort levetid på bare 5-15 år avhengig av masser som er benyttet. Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp.

Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først.

Ved etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspyende toalett. Benyttes kun for svartvann.

For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 26 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

Kommunen kan utarbeide forskrift om tillatte avløpsløsninger i planperioden.

1.4.5 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

Planer for minst 25 boenheter skal løses med nedgravd løsning dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. byggteknisk forskrift TEK17 § 12-12 kan oppnås.

Planer for 9-25 boenheter løses med bunntømte beholdere på bakken.

Planer for ≤ 8 boenheter løses med vanlige hjulbeholdere.

Maksimal avstand fra inngangsdør i arbeidsbygning, publikumsbygg og boenhet til felles avfallssystem skal som hovedregel ikke overstige 100 meter.

Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering og byggesøknad.

Sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen bør vurderes.

Avfallsløsning med tilhørende adkomst bør være universelt utformet, jf. TEK17 § 12-12.

Avfallsløsning skal ikke plasseres i vegareal, og plassering bør ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelvei hvor barn ferdes. Plassering skal avklares med både grunneier, renovatør og kommunens vegavdeling.

Renovasjon i hyttefelt bør løses i fellesanlegg ved veg som fører til hytteområdet.

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

1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

1.5.1 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, overvann, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt eller sikret i henhold til eventuell utbyggingsavtale. Dette gjelder også spredt bebyggelse i LNFR § 11-7 nr. 5 a) og b), men for fritidsbebyggelse kan det gjøres unntak for tiltak som ikke er påkrevet, som f.eks. kjøreadkomst, energiforsyning, vann og avløp.

1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr jf. 1.6.6 nr. 6 før det gis ferdigattest for tilhørende boliger.

1.5.3 Gang- og sykkelveger: Tatt ut.

1.5.4 Rekkefølgebestemmelse om ny/bedre vegforbindelse for masseuttak og næringsbebyggelse skal inngå i detaljregulering av område KBA4 Balhall og NÆ4 Balhall. Vegen skal detaljreguleres samtidig med områdene.

1.5.5 Rekkefølge for utbygging

- KBA4/NÆ4 Balhall: Rekkefølgebestemmelse for utbygging gis i detaljregulering.
- *I detaljreguleringer bør det vurderes å gi rekkefølgebestemmelse e.l. som legger til rette for at mest mulig av yngre skog i vekst, som tar opp mye karbon og som er en ressurs i skogbruket, får stå lengst mulig. Videre bør dyrka mark skjermes lengst mulig.*
- *Ved omdisponering av større skogområder bør avbøtende tiltak i form av bidrag til avskogingsfond, som kan brukes til klimatiltak i skog, vurderes, jf. også 1.3.4 om innhold i utbyggingsavtaler.*
- B4 Planteskolen: I reguleringsplanen må det sikres etappevis utbygging samt tilstrekkelig buffer mot jordbruksareal i nord.

1.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Byggegrense ift. vann- og avløpsanlegg

Offentlige vann og avløpsledninger skal ikke overbygges. Bebyggelse, inklusive garasje/carporter og støttemurer samt støyskjerm/gjerde og andre åpne overbygde konstruksjoner og lignende som kan skade eller vanskeliggjøre vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg skal ikke plasseres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten at det er klarert med anleggseier.

Se kommunens gjeldende abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp (sanitærreglement) for utfyllende informasjon.

Byggegrense ift. høyspentledninger-/kabler

Forebygge brannspredning: Minste avstand til høyspentanlegg avklares med netteier.
Folkehelse: Se punkt 1.7.7 om Elektromagnetisk felt.

Byggegrense ift. sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Avvik fra plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø (Trondheimsfjorden) er vist med forbudsgrense sjø i plankartet. Dette gjelder Sørskaget og Nordskaget på Tronestangen. Unntak for nødvendige tiltak i LNFR-formål er gitt i punkt 5.4.

Forbudsgrense langs vassdrag (innsjøer, tjern, elver o.l.) er gitt i punkt 6.7.

Byggegrense ift. jernbane

Innenfor 30 meter avstand fra nærmeste jernbanespors midtlinje gjelder forbud mot tiltak som fremgår av jernbanelovens § 10.

Byggegrense ift. veg, fortau og gang- og sykkelveg

Byggegrenser i forhold til veg, fortau og gang-/sykkelforbindelser er ikke vist i plankartet.

Langs E6 og fylkesveger gjelder byggegrenser fastsatt i vegloven, etter vegloven (fylkesplan) eller i gjeldende reguleringsplan. Unntak er gitt under:

- For boligtomter i Lysthaugvegen 1 til 19 gjelder 25 m byggegrense ift. senterlinje Fv. 72. For øvrig i boligfeltet gjelder 30 m byggegrense ift. senterlinje Fv. 72.

Der byggegrense ikke er vist i gjeldende reguleringsplan kan tiltak ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m målt fra vegens senterlinje uten at det er klarert med vegeier.

Unntak er gitt under:

- Byggegrenser langs veger i boligfelt er delvis gitt som bestemmelse.
- I boligfelt skal det tilstrebes minst 25 x 25 m knekt byggegrense mot kryss med kommunal veg og jf. Veglovens § 29 femte ledd for øvrige kryss. Avstand måles jf. Veglovens § 29.
- Frittstående garasje/carport/uthus på inntil 50 m² BYA/BRA nært 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, friskt i kryss og avkjørsler, og heller ikke plasseres over eller for nært infrastruktur i grunnen eller høyspentanlegg.
- Plassering innenfor områder for boligbebyggelse er gitt i punkt 2.3.1.

Kommunen kan tillate at støttemurer, støyskjermer, gjerder o.l. avviker fra byggegrenser mot offentlig og privat veg, forutsatt at aktuell vegmyndighet høres og at trafikksikkerhet (siktforhold) hensyntas.

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.

Byggegrense langs jordvern (Grønn strek) – Hallemsåsen

Langsiktig jordverngrense nord for boligområde er lagt langs vegen Hallemsåsen.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler - trafikksikkerhet

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 sikttrekanter.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart og målsettes i henhold til krav i vegnormalen.

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og tomtedelingsplan skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellene under, hvor *kursiv* skrift viser retningslinje og **fet** skrift viser juridisk bindende krav. For to områder kreves tomtedelingsplan i stedet for reguleringsplan.

B3 Lekkemsåsen skal tilrettelegges for utbygging av hovedsakelig eneboliger.

B5: Det bør legges inn en buffer som sikrer at det ikke blir bebyggelse helt inn til tunet i sørøst.

Boligbebyggelse framtidig (B)	Areal (daa)	Minimum antall boenheter	Minimum antall boenheter per daa
B1 Sørskaget	12,2	20	1,5
B3 Lekkemsåsen	50	45	1
B4 Planteskolen/Fagerli/Hallemsåsen	50	50	1,5
B5 Hallem	10,4	9	1
B6 Hallemskorsen	4,4	8	2
B7 Hubroberget vest	5,9	6	1
B9 Lysthaugen - krav om tomtedelingsplan	6,6	7	1
B10 Nordskaget - krav om tomtedelingsplan	3,6	4	1

Tabell 1 Utbyggingsvolum framtidig boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse framtidig (FB)	Areal (daa)	Minimum antall hytteenheter	Minimum antall hytteenheter per daa
FB1 197/1 Sessilvold, Vera	90,4	10	
FB2 234/1 Innstua - Varghiet	23,6	6	
FB3 63/1 Viken	10,3	5	
FB4 62/1 Kulstadvika	6,6	5	
FB5 198/1, 2 Torstenåsen, Vera	163	30	
FB6 234/1 Vest for Finnvola	131	20	

Tabell 2 Utbyggingsvolum framtidig fritidsbebyggelse

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

70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse 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 legges til grunn ved beregning av antall enheter per daa. I reguleringsplaner kan færre enheter vurderes ved lite reelt byggbart areal.

1.6.4 Funksjonskrav for bebyggelse og utearealer

Tilgjengelig boenhet

Ved detaljregulering skal minst 30 % av boenhetene være tilgjengelig boenhet, og følgelig ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet. Antall tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse angis i reguleringsplan.

I reguleringsplan kan høyere eller lavere prosentandel vurderes. Områder som er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha vesentlig høyere prosentandel.

Leilighetsstørrelser, antall boenheter, fellesfunksjon

Antall boenheter (maksimum/minimum) skal angis i reguleringsplan.

Ved detaljregulering bør det legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser. Største og minste boligstørrelse bør angis i detaljregulering. Rom for felles aktivitet eller felles gjesterom bør vurderes ved detaljregulering. I reguleringsplaner for mer enn 20 boenheter bør innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet og minst 50 m² vurderes.

1.6.5 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak. Arbeidsplasser og publikumsrettet fysisk miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

I boligområder bør universell utforming tilstrebes for felles uteareal og uteoppholdsareal.

Det bør legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere og kvalitetssikre løsninger.

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker følgende minimumskrav;

1. I boligområder skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150m² kan medregnes.
2. 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. Behov utover 30 boenheter kan løses med utvidelse av lekeplassen på minst 5 m² per boenhet eller løses med flere lekeplasser.

3. 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.
4. Boligområder med 100 eller flere boligenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt 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, oppnå trafikk sikker atkomst eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, 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.
6. Kvalitetskrav til leke- og møteplasser:
 - Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og universell utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maks 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 eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal være mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.
 - *Terreng på lekeplass skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter skal ikke regnes med som uteoppholdsareal.*
 - Lekeplasser skal ha hensiktsmessig belysning og innsyn som forebygger kriminalitet.
 - Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse. De skal ha en sosial sone med benker og bord og ev. grillplass. Trimapparater for ungdom, voksne og eldre vurderes ved detaljregulering.
 - *Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike 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.*
 - *Utstyr og underlag i offentlige arealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.*
7. 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 evt. dokumenteres at areal er dekket opp annet sted.
Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponeringer av areal.
8. *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.

9. *Ved detaljregulering bør 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. Løsfotoreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og fremkommelighet for myke trafikanter.

I næringsområder kan det tillates frittstående skiltsøyle med høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m for å lette orienteringen i området. Skiltene må ha et enkelt og tydelig design.

1.6.9 Parkering

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

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler ¹ (ikke selvstendig boenhet)	0,5 pr. hybel	1,0 pr. hybel
Hybelhus	0,5 pr. hybel	1,0 pr. hybel
Fritidsbolig m/vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet	

¹ Hybel er ikke selvstendig boenhet dersom kjøkken, bad eller inngang deles med primærleilighet eller andre hybler. Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

Industri/lager	1,0 pr. 100 m2 BRA ²	0,5 pr. ansatt
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2 BRA
Kontor	1,0 pr. 50 m2 BRA	0,5 pr. ansatt
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 25 m2 BRA	1,0 pr. 25 m2 BRA
Skoler/barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	1,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	vurderes særskilt	vurderes særskilt
Annen tjenesteyting	vurderes særskilt	vurderes særskilt

Maks antall bakkeparkeringsplasser skal angis ved detaljregulering.

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

Ved publikumsanlegg kan motorsykel, moped o.l. benytte bilplasser, eller det kan settes av egne oppstillingsplasser hvis det er arealbesparende.

Det bør legges til rette for plassering av «uterullestoler», sykler o.l. under tak og med lade- og låsemulighet. Hensiktsmessig ladeplass bør vurderes for alle elektrisk drevne framkomstmidler.

For barnehager og skoler bør det sikres eget areal for henting og bringing av barn. Det bør ikke legges opp til foreldrekjøring til skoler, men løsninger som fungerer for gående/syklende, kollektivt reisende samt løsning nært inngang for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 5 % og minimum én parkeringsplass i felles og offentlig parkeringsanlegg skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Andelen kan økes tilpasset funksjonen i tilhørende bygg.

Parkeringsplasser skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil, jf. TEK17 § 8-8 nr. 4. *De bør opparbeides med dette samt ha god belysning ved bruk.*

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 større elektriske rullestoler (f.eks. 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 ombygging for mer enn 10 boenheter og for næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 1000 m2 BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

Parkeringskjellere over flere plan kan med fordel vurderes, slik at en får utnyttet grunnflaten optimalt.

² Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

*For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.
Fri høyde i større garasjeanlegg bør være minst 2,6 meter.*

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 Utnytting av boligmassen - Bruksendring og riving av bolig

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for tiltak etter PBL § 31-6.

1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9, nr. 6)

1.7.1 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) 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 T-1442/2021 med gitte grenseverdier i tabell 2 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.

Ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal følgende vurderes:

- Plassering av bebyggelsen som støyskjerming.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt 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.
- Stille side kan unntaksvis erstattes av dempet fasade.

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

Støysoner langs riks- og fylkesveg samt jernbane er vist i vedlagt Temakart, som også er tilgjengelig i kommunens kartinnsyn. Sjekk Miljødirektoratets Naturbase for oppdatert kartlag for støy fra veg og jernbanenett.

Bygge- og anleggsfase

For bygge- og anleggsfasen gjelder støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 og 5, samt støyretningslinjens prosess ved overskridelse (T-1442/2021 kapittel 6).

Ved behov utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

1.7.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinje T-1520 med gitte grenseverdier gjelder. Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

Bygge- og anleggsfase

For luftforurensning/støv fra bygge- og anleggsfasen gjelder T-1520 kapittel 6.

1.7.3 Forurensset grunn

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

Kjente områder med forurensset grunn per 10.11.2024 er vist som hensynssone i plankartet. I tillegg må Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase legges til grunn.

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 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.

1.7.4 Vannkvalitet og økologisk tilstand

Vannforskriftens miljømål og frister for vannkvalitet gjelder.

Regionale vannforvaltningsplaner skal 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.

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

Overflatevann og grunnvann som benyttes som drikkevann, med tilhørende nedbørfelt, bør hensyntas og sikres mot forurensning. Større kjente vannforsyningsanlegg er nevnt i punkt 6.1.2 og 7.1.3.

1.7.5 Flom-/ras-/skredfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning

Generelt

Tiltak skal plasseres slik at de tilfredsstiller sikkerhetskrav i pbl. § 28-1 og Byggteknisk forskrift kap. 7 med veiledning i forhold til flom-, ras- og skredfare.

Kjente faresoner for 200-årsflom med klimapåslag, kvikkleireskred (løsne- og utløpsområde) samt høy vannstand (stormflo) i år 2100 for 200-årshendelse er vist som hensynssoner i plankartet, men også andre områder kan være utsatt. Se bl.a. NVEs aktsomhetskart og vedlagt Temakart for aktsomhetsområder. Se punkt 7.1.2 om hensynssoner.

Aktsomhetsområder er vist i vedlagt Temakart, som også er tilgjengelig i kommunens digitale kartløsning. NVE og kommunen har i tillegg kartlag som viser siste versjon av naturfarer.

Ved planlegging av nye utbyggingsområder og infrastruktur, må avbøtende tiltak som følge av flom, ras, skred og erosjonsfarevurderinger ikke gå på bekostning av viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder på en slik måte at naturverdiene blir vesentlig tilsidesatt. Miljøbesparende driftsmetoder, teknikk og lokaliseringalternativ må legges til grunn ved planlegging av nye tiltak. For eksisterende tiltak der man har behov for avbøtende tiltak gjelder naturmangfoldloven § 12.

Flomfare, havnivåstigning, stormflo, klimatilpasning

- For ny bebyggelse ved sjøen, der havnivå, stormflo og/eller bølgepåvirkning er dimensjonerende, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på:
 - +2,2 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F1
 - +2,8 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F2
 - +2,9 m NN2000 for tiltak i sikkerhetsklasse F3
 - +3,9 m NN2000 for byggverk som omfattes av TEK17 § 7-2 første leddAdkomst til eventuelle sårbare/samfunnskritiske bygg skal hensyntas. Bølgepåvirkning vurderes ut ifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant samt mulig samtidig kombinasjon med flom i elv og stormflo. Se veileder [Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging](#) (dsb, juni 2024). Dersom kartlagt flomsone eller aktsomhetskart flom er sammenfallende med nevnte hensyn i sjø skal strengeste kotenivå legges til grunn.
- For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhets- eller faresonekart for flom skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 med veiledning. Se også punkt 7.1.2.
- For tiltak som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom (F1, F2, F3) i tråd med byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 andre ledd.

Følgende vedlagt Temakart er juridisk bindende:

Aktsomhet flom per 13.11.2024 **NB! Utdatert** Sjekk også <https://www.nve.no/kart/>

Kartet er også tilgjengelig i kartinnsyn.

Ras- og skredfare, klimatilpasning

- Områdeskred (kvikkleire): For alle arealplaner og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhets- eller faresonekart for skred og ras, herunder områder under marin grense med mulighet for marin leire (aktsomhetskart for kvikkleire), skal fare for områdeskred vurderes i henhold til pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder

1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», med eventuelle senere revisjoner. Det må framgå at det er gjennomført en vurdering av dette. Se også punkt 7.1.1.

- For skred i bratt terreng skal NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng legges til grunn: <https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/> Veilederen utdypes Byggteknisk forskrift (TEK17 § 7-3) med tilhørende veiledning og NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar.» Se vedlagt juridisk bindende Temakart for Aktsomhet ift. kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred S3 og steinsprang.

Følgende vedlagte Temakart er juridisk bindende:

- Aktsomhet kvikkleire (NVE, april 2024) per 13.11.2024 (uttaksdato)
- Aktsomhet jord- og flomskred per 13.11.2024 **NB! Utdatert**
- Aktsomhet snøskred - S3 uten skogeffekt (2023) per 13.11.2024
- Aktsomhet steinsprang per 13.11.2024

Aktsomhetskartene er også tilgjengelig i kartinnsyn.

Sjekk også NVE Aktsomhetskart <https://www.nve.no/kart/>

1.7.6 Klimatilpasning overvann og snø

Klimapåslag på 40 % skal legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering.

For flomveger utenom vassdrag skal NVEs «Rettleiar for håndtering av overvatn i arealplanar» legges til grunn.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for snøopplag.

- *Overvannstiltak som utjevner/fordrøyer avrenning ved kraftig regn bør gjøres lokalt, før overvannet videreføres til overordna ledningsnett og/eller resipient.*
- *Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.*
- *Det må tas hensyn til kotenivå på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.*
- *Arealer for infiltrasjon, fordrøyning og flomveg bør ikke brukes til snøopplag.*
- *Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient m.m. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan ved tilhørende reguleringsplan.*

1.7.7 Elektromagnetisk 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 mikrotelsla. Ved plassering av overnevnte tiltak i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

Plankartet viser ikke faresone omkring alle høyspentanlegg. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

1.7.8 Estetikk

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

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende småhusbebyggelse opprettholdes. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende med minimum 4 m avstand mellom hovedbygningene på samme eiendom. I boligfelt med tett småhusbebyggelse tillates ikke uteoppholdsareal på tak høyere enn 4 meter over planert terreng.

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 totale høyde være noenlunde lik. Større variasjon i totalhøyde kan tillates for bygg med offentlige funksjoner og der bygget skal fungere som et landemerke, fondbygg, innfartsport el.l.

Ved større 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 skal en estetisk vurdering inngå i planbeskrivelsen. Nær- og fjernvirkning og ev. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) bør vurderes.

Større bygningsvolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder bør parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning. I områder som har mer sammensatt bebyggelse bør ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

1.7.9 Natur, landskap, grønnstruktur

Alle saker som berører naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II, hvorav vurdering etter §§ 8-12 inngår. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses.

Omdisponering av skog med høy bonitet bør unngås. Der det ikke er mulig å hensynta karbonrike skogarealer på en hensiktsmessig måte, bør kompensasjon for tapt karbonfangst ved tidlig avskoging vurderes.

Se retningslinje 1.3.6 om avskogingsfond.

Eksisterende bekker skal bevares i sin naturlige form.

- *Det bør tas hensyn til terreng og naturlige elementer.*
- *Kulturlandskap, strandsone, elver og bekke drag med naturlige kantsoner bør tas vare på.*
- *Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep bør unngås.*
- *Uheldige silhuettvirkninger bør unngås.*

- *Overvann bør i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.*
- *Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste bør unngås i grønnstrukturen.*
- *Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.*
- *Kommunens friluftslivskartlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak.*
- *Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.*
- *Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.*
- *Ved omdisponering av grønnstruktur skal konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv vurderes.*

1.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7)

Konsekvensene for kulturmiljø skal vurderes i alle plan- og byggesaker der det er relevant.

Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.

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

Kulturminner og kulturmiljø bør 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.

Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart som historiefortellende elementer for ettertiden.

1.9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)

Punktene under er ikke uttømmende, da andre forhold kan være relevant å belyse i planarbeid.

1.9.1 ROS-analyse

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

ROS-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.

Analysen skal vurdere sannsynlighet, risiko og konsekvens av uønskede hendelser.

Alle ROS-analyser skal inneholde vurdering av fremtidige klimaendringer, hvordan klimaendringene kan påvirke tiltakene, samt hvordan planene/tiltakene kan tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten og sikkerheten til eksisterende jernbanespor og riksveg skal utredes i ROS-analysen. 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.

1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn i reguleringsplaner. Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivarettatt. Barnerepresentanten skal gis anledning til å delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg. Barn og unges behov skal være grunnleggende for utforming av tiltak for barn og unge. Se også punkt 1.6.5 om universell utforming.

Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikkikker skoleveg, trafikkikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser, gode og varierte aktivitetsområder samt sammenheng i grønnstruktur. Se også punkt 1.6.6.

Ved fortetting skal miljøkvalitet tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek. Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang-/ og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

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

«Tryggere nærmiljøer – En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging, 2017) med eventuelle senere revisjoner bør benyttes. Håndboken fremhever 10 faktorer ved de fysiske forholdene som kan medvirke til opplevelse av utrygghet. Håndbok m/sjekkliste er bl.a. tilgjengelig hos Konfliktrådet: <https://konflikttraadet.no/slt-modellen/tryggere-naermiljoer/>

Noen relevante stikkord: Belysning, innsyn/utsyn/sosial kontroll (at mennesker beveger seg rundt og skaper en følelse av å bli sett), beplantning kan redusere synlighet, møteplasser, eierskap/identitet/særpreg, trafikkikkerhet, gang- og sykkelforbindelser, trygghet for alle aldersgrupper, hvordan brukes områdene til ulike tider av døgn/årstider, materialkvaliteter, vedlikehold, tilgjengelighet, sammenheng mellom prosjekter.

1.9.4 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.

Alle innbyggerne bør ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. innenfor maks 500 meter. Omdisponering av areal bør ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.

1.9.5 Energi

Statlige planretningslinjer for klima og energi skal legges til grunn. Det betyr at det blant annet skal legges til rette for effektiv og fleksibel energibruk, sirkulær økonomi (gjenbruk) og fornybar energi.

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

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivarettatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Behov for naturmangfoldkartlegging er delvis nevnt i KU for nye framtidige områder. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes for alle reguleringsplaner der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt.

Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering. Når tiltakene er ferdige, skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

For planer med krav om konsekvensutredning og som berører skog, skal bonitet og karbonbinding inngå som tema i konsekvensutredningen. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapte CO₂-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, skal vurderes.

Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årssikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. Bestemmelsen pkt. 6.7 samt NVEs veileder nr. 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag», eller eventuelle senere revisjoner av denne, skal ligge til grunn for vurderingen.

Det skal lages klimaregnskap for alle reguleringsplaner som medfører større klimagassutslipp og en plan for hvordan klimagassutslippene skal reduseres.

I reguleringsplaner som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes og tilstrebes gjenåpning og restaurering av vassdragene som berøres.

1.9.7 Landbruk – driftsulemper og matjordplan

Ved detaljregulering skal det vurderes hvordan driftsulemper for landbruket kan unngås.

Plan for ivaretagelse av jordressurs ved omdisponering av landbruksjord (pbl. § 11-9 nr. 8):

- Ved permanent omdisponering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan som sikrer at hele jordressursen, ikke bare matjordlaget, tas forsvarlig vare på og utnyttes på best mulig måte og anvendes som jordbruksjord på annet egnet areal.
- *Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det utarbeides en matjordplan som sikrer at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksarealet reetablert på best mulig måte. Godkjent matjordplan skal foreligge før jordressursen tas av, se under.*

Matjordplaner skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Plan for jordflyttingen skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før jordressursen tas av. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at det blir gjennomført kompenserende tiltak i henhold til matjordplanen.

1.9.8 Massehåndtering

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for større utbyggingstiltak skal det vedlegges massehåndteringsplan, eller gis rekkefølgebestemmelse om dette.

2 Bebyggelse og anlegg (11-7 nr. 1)

2.1 Unntak fra plankrav/reguleringsplikt (§ 11-10 nr. 1)

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

- Hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA.
- Tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
 - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m2 BYA
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- Hytteveg på inntil 150 meter lengde og 4 meter bredde dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke berører eller forringer kulturminner, nasjonalt og regionalt svært viktige og viktige naturmangfoldverdier inkludert terreng-/landskapshensyn (ikke bli synlig på stor avstand) og geologisk arv, karbonlager i myr og skog (vesentlig avskoging bør unngås), dyrka mark, dyrkbar mark, innmarksbeite, skogbruk, reindrift, verneverdier knyttet til verna vassdrag, byggeforbud langs sjø og vassdrag, vannforekomster (innsjø, magasin, elv, bekk, kanal, fjord, grunnvann inkludert drikkevannsforsyning), friluftslivsinteresser, naturfarer eller er i konflikt med andre interesser. Naturtyper skal kartlegges i områder som ikke fra før er NIN-kartlagt. Det kan gjøres unntak fra NIN-kartlegging for mindre breddeutvidelse av veg.
- Hytteveg som behandles som skogsbilveg etter landbruksvegforskriften.
- Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.
- Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.
- 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.
- Unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle arealformål.

2.2 Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§ 11-10, nr. 4)

Avkjørselstillatelse fra E6 gis normalt ikke.

For fylkesveger gjelder holdningsklasser vedtatt av Trøndelag fylkeskommune.

2.3 Boligbebyggelse (B) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

2.3.1 Boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m² før deling.

Maks areal som godkjennes fradelt til boligtomt er 1500 m².

Ved fortetting (deling av boligtomt) må både gjenværende og fradelt boligtomt ha mulighet for både bolighus, påkrevd minimum parkeringsdekning og tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Tillatt hustype ved fortetting og innfylling går fram av punkt 1.7.8 Estetikk.

B14 Sørskaget: Boligbebyggelsen kan ha maks 25 %-BYA, maks gesimshøyde 5,0 meter og maks mønehøyde 7,5 meter. Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks BYA 50 m², maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

For andre boligområder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyde:

- Maks 35 %-BYA med mindre særbestemmelse er gitt for boligfelt.
- Boligbebyggelse med skråtak 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 i nærområdet).
- 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 (harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet).
- Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov, fylkestingsvedtak eller aksept fra vegeier åpner for dette. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

Plassering av garasje er omtalt i punkt 1.6.1 Byggegrenser.

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Garasje, carport, uthus

Frittstående garasje/carport/uthus kan ha maks bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks bruksareal (BRA) = 70 m². Med frittstående menes bygg som er fysisk adskilt fra andre bygg med minst en meter. Avstanden måles mellom byggenes fasader, og de kan ikke ha sammenhengende takflate.

Garasje/carport/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 eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

Plassering i forhold til veg er gitt i punkt 1.6.1.

Felles garasjeanlegg: I områder med kjede-/rekkehus kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med BYA 30 m² per garasjeplass. Maks gesims- og mønehøyde som over.

2.3.3 Boligbebyggelse framtidig (B1-B13)

Grad av utnytting og byggehøyder avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

Ved detaljregulering av B1 Sørskaget skal stiforbindelse nordøst for området hensyntas. Videre skal gangforbindelser til sjø/strandsone og grønne områder sikres.

Ved detaljregulering av B3 Leklemsåsen bør kartlagt friluftslivsområde (grønnkorridor Leklemsåsen – Volhaugen) hensyntas med en passasje fra offentlig veg (Leklemsåsen). Korridoren berører også eiendommer i gjeldende reguleringsplan (planid 2005009).

Unntak fra plankrav:

- For område B9 Lysthaugen kreves tomtedelingsplan og naturmangfoldkartlegging før utbygging. Tomtedelingsplanen bør vise minst syv eneboligtomter, småbarnslekeplass/ grønnstruktur, veg, snuplass og gangforbindelse vestover. *Reguleringsplan (planid 19880006) som tenkes opphevet viser syv boligtomter, lekeplass og mulig forbindelse vestover.*
- For område B10 Nordskaget kreves tomtedelingsplan og geoteknisk vurdering før utbygging. Tomtedelingsplanen skal vise minst fire eneboligtomter, veg, snuplass og gangforbindelse østover. *Reguleringsplan (planid 19870004) som tenkes opphevet viser fire boligtomter.*
- For område B5 Hallem er det ikke plankrav for tiltak på 6 bebygde boligeiendommer, kun for arealet innimellom.

2.4 Fritidsbebyggelse (FB) – generelle bestemmelser / rammebestemmelser

2.4.1 Fritidsbebyggelse (hytte, annek, uthus/garasje)

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar.

Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.

Eksisterende hytter med mer enn ett feste kan ikke bygges ut med dobbel maks BYA.

Nåværende fritidsbebyggelse i område FB1 Sørskaget og FB2 Nordskaget (begge ved sjøen) kan ha maks 20 %-BYA, maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter (en etasje).

For andre områder gjelder følgende grad av utnytting og byggehøyder:

Hyttetomt eller feste uten vegadkomst: Maks BYA = 120 m².

Hyttetomt eller feste med vegadkomst: Maks BYA = 135 m², hvorav 15 m² p-plass på bakken. Innenfor maks BYA tillates hytte, annek og uthus/garasje, hvorav annek og uthus/garasje ikke må utgjøre mer enn 30 m² BYA til sammen. Hytte større enn 90 m² BYA begrenser mulighet for annek og uthus/garasje, da summen av alle bygg skal være innenfor maks BYA. Hytte og annek skal danne en hytteenhet.

Terrasse/veranda på/over bakken kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maks BYA = 30 m². Terrasse/veranda skal ikke være overbygd utover 1 meter takutstikk på tiliggende bygg.

Fritidsbebyggelsen kan ha maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m.

For hytte med pulttak kan større gesimshøyde vurderes i reguleringsplan.

Frittstående anneks og uthus bør ha lavere byggehøyde enn fritidsboligen.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Inngjerding av hyttetomt tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke.

Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftslivsverdier.

Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses terreng og tomta skal framstå som naturtomt uten tilsåing/opparbeidelse.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller eksisterende hytteområder skal det tas hensyn til bekker, elver, vann og myrarealer.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg mv. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås.

Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses.

Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor hyttefelt.

Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet.

Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.

Bebyggelsen bør ha materialbruk og farger som gjør bebyggelsen mindre synlig, spesielt i åpne landskap med lite skog både i fjellet og ved sjø/innsjø. Det anbefales mørke og matte overflater. Store vindusflater bør lokaliseres slik at de ikke gir sjenerende refleksjoner. Mindre solcellepanel kan aksepteres.

Utendørs belysning bør begrenses til inngangsparti, ikke være synlig på lang avstand og kun brukes ved behov.

2.4.2 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning.

For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m² med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

2.4.3 Veg til hytter

Unntak fra plankrav/reguleringsplikt er gitt i 2.1.

Fragmentering av landskapet – felles vegplan:

Nye og eksisterende veger vurderes samlet, og vegene bør ikke dele opp og dominere landskapsbildet unødig. For eksisterende hytter må det vurderes om man skal utarbeide en felles vegplan (i reguleringsplan) for hele feltet eller om man kan tillate enkeltveger. Målet må være minst mulig veg til flest mulig hytter om det skal etableres en veg.

Veg og parkering - utforming og lokalisering:

- 1) Stigning bør ikke overstige råd i N100 for bilveger i boligfelt.
- 2) Hytteveger skal ikke ha gatebelysning.
- 3) Veg og parkering skal i utgangspunktet ikke legges i eller i kantsonen til bekker, elver, vann og myrarealer.
- 4) *Veg bør ikke tillates innenfor 1 km fra INON-områder.*
- 5) *Det bør utarbeides lengdeprofil samt tverrprofil for de mest omfattende terrenginnngrepene.*
- 6) *Hytteparkering bør legges noe unna offentlig veg, fortrinnsvis til felles parkeringsplasser.*

Veg til hytter skal vurderes i forhold til blant annet følgende:

- Plassering ift. landskapselementer som randsoner, vegetasjonsskjermer, elv, bekk, verna vassdrag, strandsoner, myrdrag, skog, forsering av høydedrag, visuelle knutepunkt.
- Landskapsvirkning: Opplevelse av veganlegget ift. nær- og fjernvirkning. Terreng og vegetasjon som skjermer tiltaket, skjæring/fylling, linjeføring, stigningsforhold, silhuettvirkning, opparbeidelse/rehabilitering av sideterreng.
- Konsekvenser for INON-områder (villmarkspregede naturområder 1-3 km/3-5 km fra veg).
- Verneskoggrense.
- Naturmangfold inkludert landskap og geologi.
- Friluftslivsinteresser.
- Støy og annen forurensning.
- Kulturminner.
- Andre veger i forbindelse med for eksempel skogsdrift.
- Næringsinteresser: Reindrift, landbruk og turisme.
- Drikkevannsforsyning som kan bli berørt.

2.4.4 Fritidsbebyggelse framtidig (FB1-FB6)

Ved detaljregulering av fritidsbebyggelse skal punkt 2.4.1-2.4.3 legges til grunn.

I områdene tilrås samlet reguleringsplan for hele arealformålet, for å sikre eventuell felles vegadkomst, begrense antall løpemeter veg og unngå inngrep i myr.

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting (T)

Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon. T2 er offentlig arealformål.

Utbyggingsvolum avklares i reguleringsplan for tiltak som omfattes av plankravet i punkt 1.2. For øvrige områder er veiledende grad av utnytting 35 %-BYA.

2.6 Fritids- og turistformål (FTU)

Gjelder campingplasser langs Verdalselva og Leksdalvatnet samt caravanplass ved Vargåa. Det kan tillates mindre camping utleiehytter, spikertelt, servicebygg o.l.

Unntak fra plankrav: For nye og eksisterende tiltak i område FTU6 og FTU9 kreves ikke detaljregulering hvis hensyn til flomfare, isgang, naturmangfold og allmennhetens mulighet for friluftsliv i og langs vassdraget vurderes og hensyntas på hensiktsmessig måte.

FTU6: For nedre del av området (ca. 2 daa), som er utsatt for 200-årsflom, er det forbud mot overnatting (campinghytter, campingvogner, telt o.l.) og krav om reguleringsplan for nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 (byggverk beregnet for personopphold, bl.a. campinghytter).

Fotballbane Stiklestad IL høyre bredd (profil 14) er ifølge NVE Rapport 39/2019 «Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra» et viktig område for lagring av ismasser etter isgang.

Campingplassene FTU2 Tuset nordre, FTU3 Midtholmen nordre og FTU5 Volen nedre kan ikke bebygges med faste installasjoner som beslaglegger dyrka mark.

Hvis campingvirksomhet og caravanplass opphører skal arealene tilbakeføres til LNFR-område.

Nåværende fritids- og turistformål	Framtidig fritids- og turistformål
FTU1 65/5 Aksnes søndre, Leksdalen	
FTU2 64/1 Tuset nordre, Leksdalen	
FTU3 216/2 Midtholmen nordre, Vuku	
FTU4 137/1 Auskin, Vuku	
FTU5 131/3 Volen nedre, Vuku	
FTU6 109/10 Stiklestad camping	
FTU7 Varghiet caravanplass	
	FTU8 Varghiet caravanplass – utvidelse
FTU9 Austnes camping, Vuku	

2.7 Råstoffutvinning (RU)

RU1 er område for utvidelse av Kvellstadgruva. RU2 er utvidelse av Breiding grustak.

Reguleringsplan for utvidelse av masseuttak skal omfatte hele virksomheten.

Reguleringsplanen skal avklare avbøtende tiltak (innsyn, skjerming, tiltak i randsonen), etappevis og tidsavgrenset drift, atkomst/transport, istandsetting (terrengforming) og etterbruk. Etterbruk som LNFR skal sikres i reguleringsplan. Andre krav er nevnt i punkt 1.9.

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området (støy, støv, trafikkssikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold inkludert avrenning og bekker som kan påvirkes av tiltakene.

Omkring Kvellstadgruva skal deler av tilgrensende områder med gammel høgstaudegråorskog av høy og svært høy lokalitetskvalitet (stor og svært stor KU-verdi) vurderes ivarettatt ved detaljregulering. Dette går også fram i 5.1 under LNFR-formålet.

Kvellstadgruva skal tilrettelegges og arronderes slik at minst 50 daa areal dyrkes opp senest ved avslutta drift. I detaljregulering skal det sikres en etappevis istandsetting som gjør at dyrka mark kommer i drift så raskt som mulig. Resterende areal skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

*T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurdering av støy og luftkvalitet.
Det skal redegjøres for forholdet til annet lovverk ifb. Detaljregulering.*

2.8 Næringsbebyggelse (NÆ1-4)

Framtidige områder for næringsbebyggelse i Skjørdalen (NÆ1), på Hello (NÆ2 og NÆ3) og Balhall (NÆ4). Områdene kan brukes til håndverks-, industri- og lagervirksomhet. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomheter kan tillates. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølemper tillates ikke.

NÆ4 Balhall bør detaljreguleres samtidig med KBA4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

Høy og effektiv arealutnytting bør tilstrebes.

Minimum utnyttingsgrad skal inngå i reguleringsbestemmelser.

Fortetting og transformasjon bør tilstrebes i nåværende områder for næringsbebyggelse. Arbeid med reguleringsplan bør starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares der det er mulig.

2.9 Idrettsanlegg (IDR)

Formålet omfatter nåværende skytebane i Sul, «Stiklestad stadion» og idrettsanlegg ved eksisterende og tidligere skolebygg. Andre idrettsanlegg som inngår i arealformålet er Vinne skistadion, Blommen skisenter, Bjartan skistadion, Leksdalen/Marka stadion, Nessbanen og Elneshøgda.

Det kan tillates bebyggelse/anlegg og parkering som fremmer bruken av områdene som nærmiljøanlegg og relevant aktivitet. Bebyggelse/anlegg må tilpasses/ivareta anleggets funksjon og parkeringsbehov.

Det kreves støyutredning for anlegg som kan gi endra støyforhold.

Ved bruk av lyd- og lysanlegg bør det tas hensyn til støyfølsom bebyggelse i nærområdet.

Idrettsanlegget «Stiklestad stadion» på eiendom 109/1 skal tilbakeføres til landbruksdrift når bruken opphører. Ved tilbakeføring skal det settes av et naturlig vegetasjonsbelte på minst 20-30 m fra elvebredden.

2.10 Uteoppholdsarealer (UTE)

Felles lekeplass i boligfeltet Mogrenda, som er felles for omliggende boligformål.

2.11 Grav- og urnelund (GU)

Nåværende grav- og urnelund omfatter eksisterende gravsted og minnesteid på Lysthaugen for omkomne i Verdalsraset, samt eksisterende gravsted ved Vera kirke.

2.12 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA)

2.12.1 Kommunalteknisk anlegg (ABA1, ABA4, ABA5)

Nåværende og framtidig kommunalteknisk anlegg.

2.12.2 Nåværende avfallsanlegg i Skjördalen (ABA2)

Området skal benyttes til lagring og behandling av avfall, jf. konsesjonsbetingelser. Avfallsplassen skal inngjerdes. Når avfallsplassen/deponiet er fullt utnyttet skal området tilrettelegges og nyttes til landbruksformål.

2.12.3 Molo på Nordskaget (ABA3)

Omfatter eksisterende molo i forbindelse med småbåtanlegg på Nordskaget.

2.12.4 Småbåtanlegg og naustområder (BUN)

Gjelder arealer på Nordskaget, Sørskaget og ved Høysjøen:

- BUN1 Naust og småbåtanlegg på Nordskaget. Område bebygd med 10 naust i rekker og fem båthus.
- BUN2 Naust/uthus på Nordskaget. Område bebygd med uthus.
- BUN3 Naust på Sørskaget. Område bebygd med to større sammenbygde naust og fire naust i rekke. Maks gesimshøyde 2,25 m. Maks mønehøyde 3,65 m.
- BUN4: Område for minst seks naust ved Høysjøen.

For øvrig gjelder punkt 2.4.1 om naust.

2.13 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1 og 2) – bolig/tjenesteyting

Gjelder områder med eksisterende barnehager i boligfeltene Forbregd/Lein og på Nordskaget. Punkt 2.3 om boligbebyggelse gjelder.

2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA3) – bolig/fritidsbebyggelse

Gjelder vestre del av byggefelt på Sørskaget.

Maks 25 %-BYA. Maks gesimshøyde 4,5 m. Maks mønehøyde 6,5 m.

For øvrig gjelder punkt 2.3 for både bolig- og fritidsbebyggelse.

2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – Råstoffutvinning/næringsbebyggelse (KBA4)

Framtidig område for næringsbebyggelse/råstoffutvinning på Balhall.

Hva området for næringsbebyggelse kan brukes til er som i punkt 2.8.

For råstoffutvinning gjelder også planbestemmelse punkt 2.7.

Reguleringsplan med planident 1999008 «Balhald Steinbrudd» gjelder foran kommuneplanens arealdel inntil ny detaljregulering foreligger. Ny detaljregulering skal omfatte rekkefølgebestemmelse om uttak av masser før næringsbebyggelse kan realiseres.

Området bør detaljreguleres samtidig med NÆ4, og ny vegforbindelse vestover utenom Fv. 6894 Hallbakkan bør vurderes. Høy arealutnytting og landskapshensyn bør vektlegges.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2)

3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)

Utbedringstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.

Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

3.2 Veg

Plankartet viser ikke vegformål. Hovedvegnett m.m. er vist med linjesymbol (samferdselslinje).

3.3 Bane

Nåværende baneformål langs Trønderbanen, innenfor Bane NOR sin eiendom, maks 30 meter fra spormidt.

3.4 Hovednett for sykkel

Framtidig strekning med hovednett for sykkel og framtidig/nåværende snarveger for gående og syklende er vist med linjesymbol gangveg eller gang-/sykkelveg i plankartet.

3.5 Farled i sjø

Farled i sjø er vist som samferdselslinje.

4 Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3)

4.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)

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

Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friområder, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m., må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

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

4.2 Naturområde (o_GN)

Område hvor varige inngrep ikke er tillatt. Omfatter tidligere detaljregulert naturområde i boligfeltet Forbregd/Lein, med registrert fornminne/gravhaug med naturlig tilhørende areal. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeposering og annen bruk av ubebygget areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med planens formål.

4.3 Friområde (FRI)

Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluft aktiviteter 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.

5 Landbruks-, natur-, friluftsmål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b)

5.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Formålet omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsmål. Formålet omfatter også samdrift og mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap. Før plassering på dyrka eller dyrkbar jord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for alternative plasseringer som ikke berører dyrka eller dyrkbar jord. Dette skal inkludere en vurdering av samlede konsekvenser for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål. Punkt 1.9.7 (flytting av matjord m.m.) gjelder ved omdisponering av større LNFR-formål.

Omkring Kvellstadgruva skal tilgrensende områder med gammel høgstaudegråorskog vurderes ivaretatt ved detaljregulering.

Veileder H-2401 Garden som ressurs fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet redegjør nærmere hva som omfattes av arealformålet.

Ved nybygging, tilbygging, påbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, bør det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger bør være stedstilpasset og følgelig ha plassering og utforming som er tilpasset stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag bør ikke være til ulempe for landbruksdrifta for øvrig eller medføre vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt. Tiltaket bør ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

På eksisterende tømmerlund/utfartsparkering ved Karl Johans klev bør det sikres siktlinje til Kleivdalskjerka (lokalhistorisk vannstands-merke ved elva Inna).

5.2 Spredt boligbebyggelse (LSB) – uten rettsvirkning pga. innsigelse

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6 1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4. For andre tiltak gjelder punkt 5.1.

Det kan tillates det antall boenheter som er angitt i tabellen under.

Det bør legges opp til felles løsninger for teknisk infrastruktur, avfallsløsninger, veg og parkering, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger. Tiltak i fare- og aktsomhetsområder for havnivå, flom og skred (se kommuneplanens temakart) må ikke komme i konflikt med Byggteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 7 Sikkerhet mot naturfare. Det tillates ikke utbygging innenfor fare- og aktsomhetsområder (flom-, ras- og skredfare) uten at sikkerhet mot naturfare er vurdert. Det kan gjøres unntak for mindre tiltak.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har stor verdi for naturmangfold, eller i og langs vassdrag og kantsoner til vassdrag.

3. Myr skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep. Tiltak (grøfter, kabeltraséer o.l.) som medfører uttørking eller karbonutslipp tillates ikke.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykkles.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrka og dyrkbar jord må ikke bygges ned eller inngå i bolig-/hyttetomt.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er gitt i punkt 1.4.4.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
 - Adkomst til dyrka jord, beiteområder, driftsbygninger osv. må hensyntas ved plassering av tomt.
 - Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.
 - Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrka jord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtегrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
11. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.

Spredt boligbebyggelse framtidig	Maks antall nye boenheter i planperioden
LSB1 Vinne	20
LSB2 Garnes	5
LSB3 Sul	3
LSB4, LSB11 og LSB12 Leksdalen	20
LSB5 Leirådalen	8
LSB6 Vuku	5
LSB7 Ulvillå	5
LSB8 Helgådalen	5
LSB9 Kleppen	2
LSB10 Vera	2
SUM	75

5.3 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – uten rettsvirkning pga. innsigelse

Tiltak på fritids- og boligeiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i punkt 1.6-1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4, med følgende unntak for hyttestørrelse og samlet BYA: I område LSF9 tillates maks 90 m² BYA fritidsbebyggelse per hyttetomt eller feste, hvorav maks BYA 70 m² hytte, for å ivareta områdets karakter og hensynet til friluftsliv og reindrift (flytteløi tamrein gjennom hyttefeltet). For andre tiltak gjelder punkt 5.1.

Ved eventuell detaljregulering av spredt fritidsbebyggelse skal punkt 2.4 legges til grunn. I områdene tilrås samlet reguleringsplan for hele arealformålet, for å sikre eventuell felles vegadkomst, begrense antall løpemeter veg og unngå inngrep i myr.

Det tillates ikke etablering av nye hytter eller eiendommer/fester uten reguleringsplan, med følgende unntak:

- Det er ikke plankrav ved gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.
- LSF2 Væren nordre: Det er ikke plankrav forutsatt at eventuell adkomstveg begrenses mest mulig og hensyntar naturmangfold inkludert landskap på en tilfredsstillende måte. *Ev. adkomstveg bør tilknyttes eksisterende avkjørsler fra Fv. 6900 Veresvegen.*
- LSF6-20: I områdene kan festepunkt for fritidsbebyggelse, etablert før vedtak av denne plan, bebygges uten reguleringsplan, forutsatt at lokaliseringskriterier i punkt 5.2 følges og at utbygging ikke er i strid med andre interesser. Antall hytteenheter er gitt i tabell.

LSF19 Sul nord: Det kan ikke gis tillatelse til nye hytteenheter før det er sikret tilstrekkelig vinterparkering for både eksisterende og nye hytteenheter samt for utfartsparkering. Ubebygde fester bør flyttes jf. lokaliseringskrav for spredt bebyggelse.

I områdene LSF6, LSF7, LSF9 og LSF11 er det forbud mot etablering av nye vegar.

Spredt fritidsbebyggelse framtidig	Areal (daa)	Maks antall hytteenheter
LSF2 196/1 Væren nordre, Vera Se over om plankrav og veg.	5	3

Spredt fritidsbebyggelse nåværende (jf. etablerte fester og omfang i arealplan)	Maks antall nye hytteenheter	Unntak fra plankrav for nevnt omfang
LSF6 Finnvola nordøst – Breivatnet	1	Ja
LSF7 Finnvola midtre	0	
LSF8 Innsvatnet sør	0	
LSF9 Småliin/Sandneset/Lemyra	13	Ja
LSF10 Bringsåsen	14	Ja
LSF11 Sørmoen og Væren søndre 198/1 (7), 198/2 (5), 198/3/25 (1)	8	Ja
LSF 12 Strådalen nord	1	Ja
LSF 13 Strådalen sør	2	Ja
LSF14 Strådalen øst	0	
LSF15 Rønningen, Vera	4	Ja
LSF16 Høysjøen	0	
LSF17 Kjesbuvatnet	2	Ja
LSF18 Tronsmoen, Vera	0	
LSF19 Sul nord 228/1 (0), 229/1 (4), 232/4 (2), 233/1 (2)	8	Ja, hvis
LSF20 Sul vest	2	Ja
SUM	58	

Se 5.3 tredje ledd, tredje kulepunkt, om nye hytter og unntak fra plankrav. Ved beregning av maks antall hytteenheter skal realiserbar ubebygd fritidseiendom regnes som en hytteenhet.

5.4 Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø for nødvendige tiltak (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b)

Plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og ferdsel til sjøs.

Det kan tillates enkle tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv.

Nye bygninger og tilbygg til bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 100 meter bør ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)

6.1 Drikkevann (DV) 6500

Leksdalsvatnet, Leklemvatnet og Leirsjøen er gitt formålet nåværende drikkevannskilder. Drikkevannskildene skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. For Leksdalsvatnet fremgår begrensninger i tiltak og aktivitet av sikringssone for drikkevann punkt 7.1.3. Øvrige drikkevannskilder bør også holdes fri for tiltak og aktivitet som kan skade vannkvaliteten. Se også punkt 6.5 og 1.7.4.

6.2 Friluftsområde (FV) 6700

Større innsjøer og vassdrag, med unntak av drikkevannskilder, er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt. Formålet omfatter også sjøareal ved Sørskaget på Trones.

For eventuell bystrand mellom Sørskaget og Ørin naturreservat tillates ikke tilrettelegging som innebærer inngrep i bløtbunnsområdet, som for eksempel utlegging av sand.

6.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK) 6800 – natur/fiske/farled/ferdsel/friluftsliv

Formålet omfatter sjøareal (indre del av Trondheimsfjorden) uten tilhørende strandsone. Innenfor naturvernområder gjelder egne forskrifter, se hensynssone punkt 7.3.1. Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, farled, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. Bølgebryter tilknyttet småbåtanlegget på Trones kan tillates forankret på sjøbunn.

6.4 Ankringsområde (ANK) 6110

Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, fortøyingssystem, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

6.5 Småbåthavn (SH) 6230

Nåværende småbåthavn på Nordskaget, Trones.
Bestemmelser for småbåtanleggets landdel med naust er gitt under bebyggelse og anlegg.

6.6 Låssettingsplasser (LÅS) 6320

Innenfor området tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til låssettingsplass. Eksempelvis kabler, rør, fortøyingssystem, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for låssetting. En låssettingsplass er for oppbevaring av levende fiskerifangst til den kan hentes. Låssettingsplassen er lokalisert ved Tronestangen/Nordskaget.

6.7 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5)

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak iht. pbl. § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (PBL 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjønnin, Skjækra, Kverna,

Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgaa fra og med Skjækerfossen til og med Veresvatnet. For øvrige vann, tjern og elver er forbudssonen 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke.

Forbudet gjelder ikke sikringstiltak og enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten, f.eks. gapahuker, samt ordinær drift, vedlikehold og oppgradering/utvikling av jernbanen. Disse må ikke påvirke naturmangfoldet, flomveier, flomkapasitet, drikkevann eller andre forhold som er viktig for vassdraget.

Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse innenfor bestemmelser gitt i punkt 2.3 og 2.4 eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende samfunnshus.

Forbudet gjelder for § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) uansett varighet, hvis ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

Drikkevann nedbørfelt

Nedre del (nedre 100 meter) av drikkevannskildenes nedbørfelt bør holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Nydyrking skal ikke tillates nærmere drikkevannskilden Leksdalsvatnet enn 30 meter. Se for øvrig punkt 6.5 om drikkevannsformål og punkt 7.1.3 om klausulert område.

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.

6.8 Næringsavrenning og kantvegetasjon langs vassdrag (11-11 nr. 5)

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på minimum 10 m eller minimum 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Større bredde bør vurderes der det er naturlig. Avstandene måles i forhold til høyeste vanlige flomvannstand (målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann) som definert i vannressursloven.

Statsforvalteren kan ev. gi dispensasjon fra kravet i vannressursloven § 11 om kantvegetasjonssoner. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter kan tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en faglig begrunnet vurdering basert på NVEs veileder nr. 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag» eller eventuelle senere revisjoner.

Innenfor områder med kantvegetasjon er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse.

Selektiv hogst kan være høsting av enkelttrær til ved eller annen utnyttelse, fjerning av uønskede arter eller uttak av trær som medfører økt erosjonsrisiko. Forutsetningen er at høstingen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring. Det betyr at dyre- og planteartene skal ha et like godt livsmiljø etter hogsten som før hogsten.

Uttak må erstattes av ny tilvekst.

NVEs veiledere om kantvegetasjon skal benyttes:

- [Skjøtsel av kantvegetasjon langs vassdrag \(nve.no\)](https://nve.no)

- [Kantvegetasjon \(nve.no\)](https://www.nve.no)

6.9 Allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5)

Langs sjø og vassdrag kan det i begrenset omfang tillates etablering av gang-/sykkelforbindelser som fremmer friluftsliv og folkehelse, dersom tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldverdier, kulturminner eller andre interesser samt ikke medfører fare for forringelse av vannkvalitet. Omfanget avhenger av tiltakets lengde, bredde og plassering.

Gang- og sykkelveg med større omfang, som f.eks. elvepromenade, fjordsti og turveg bør detaljreguleres jf. generelt plankrav i punkt 1.2.1.

Etablering av gang- og sykkelveger langs vassdrag skal ikke medføre tap av kantskog/kantsoner, hindre elvas naturlige flomdynamikk, elvas evne til å meandere, danne flomløp, kroksjøer, åpen flomfastmark og flomskogsmark over tid.

7 Hensynssoner (§ 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.1.1 Faresone for ras- og skred (H310)

Faresone H310 i plankartet viser fareområde kvikkleire med løsn- og utløpsområde per 07.11.2024. Sjekk oppdaterte kart på NVE: <https://www.nve.no/kart/>

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. For tiltak som omfattes av plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå. Se også generell planbestemmelse § 1.7.5.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tomtedelingsplan og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

7.1.2 Faresone for flom og høy vannstand (stormflo) (H320)

Faresone flom i plankartet viser utstrekning av 200-årsflom med klimapåslag, i samsvar med NVEs flomsonekart for Verdalselva, omtalt i NVEs rapport 39/2019 «Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra» datert mai 2020. Rapporten anbefaler +50 cm sikkerhetsmargin.

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

Faresone stormflo i plankartet viser:

Høy vannstand: Sikkerhetsklasse F2 200-års stormflo i år 2100 jf. Kartverket [Se havnivå i kart](#). Hensynssonen er også vist i vedlagt Temakart, og tilgjengelig i kartinnsyn.

Generell planbestemmelse 1.7.5. gjelder.

7.1.3 Sikringssone - klausulert område ved drikkevann (H110)

Formålet med hensynssonen i plankartet er å redusere fare for forurensning av tilsigsområdet i nærheten av drikkevannsforsyning. Sikringssone/tilsigsområde skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

I hensynssonen gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak og aktivitet, samt følgende:

- Ved nybygg/gjenoppføring av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, kreves påkobling til offentlig ledningsnett.
- Drift av landbrukseiendommer i sonen må utføres på en slik måte at det medfører minst mulig forurensningsfare for drikkevannskilden.

Avtalte klausuleringsbestemmelser gitt i «Leksdalsvatnet – Avtale om klausulering og erstatningsoppgjør», signert av ordfører og grunneierlag den 20.12.2000 (utarbeidet av Advokatfirmaet Røstum Bjerkan & Stav, 30.08.1999) gir føringer for ferdsel og fiske i inntaksområdet, og for inntaksområdets nedbørfelt gir de føringer for fritidsaktiviteter, transport av husdyrgjødsel, avfall, kloakk og slam, industrielt husdyrhold, plantevernmidler, forbud mot bebyggelse og deponering samt om lagring av olje. Tilgjengelig i kommunens planregister, sammen med arealdelen.

Restriksjoner for motorferdsel på Leksdalsvatnet går frem av Lokal forskrift om ferdsel med motorfartøy, Verdal.

Ved detaljregulering av B13 Hallemskorsen og ved utbygging av Moholtvegen 3, 5 og 9 skal kloakk løses med selvfall til kommunalt ledningsnett.

7.1.4 Sikringssone - Jernbanetunell (H190)

Sikringssone over jernbanetunnel i Bjørga, 30 meter ut fra hver side av spormidt.

7.1.5 Faresone - Forurensset grunn (H390)

Plankartet viser kjente faresoner iht. Miljødirektoratets Grunnforurensningsdatabase. Det kan finnes grunnforurensning som ikke er registrert.

Forurensset grunn kartlagt i forbindelse med reguleringsplanarbeid (Stiklestad skole samt Planteskolen/Fagerli/Hallemsåsen) er ikke vist i plankartet.

7.2 Sone med særlig hensyn til friluftsliv og kulturmiljø (§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

7.2.1 Sone med særlig hensyn til friluftsliv H530 - Trones

Avtale mellom kommunen og grunneier inngått i 1980, sist forlenget i 2020 med varighet til 2040 er førende for forvaltningen av arealene som inngår i sonen. Avtalen har til hensikt å sikre friluftsområder for allmenheten på Tronestangen og gir rammer for opparbeidelse av stier og annen tilrettelegging for friluftsliv. Jf. avtalen tas det sikte på en «parkmessig skogbehandling». Avvirkning skal i størst mulig grad gjøres som blendingshogst.

Eventuell bystrand mellom Sørskaget og Ørin naturreservat bør kun tilrettelegges med små tiltak som ikke innebærer natur- eller terrenginngrep. Se også punkt 6.2.

7.2.2 Sone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)

Hensynssonene omfatter:

- Lysthaugen: Vigslet gravsted for 33 omkomne i Verdalsraset.
- Gravsted for Karoliner-soldater på eiendom 226/1, med karolinergrav og bauta.
- Bureisar-steinene i Raset på eiendom 95/14.
- Kulturmiljø Stiklestad.

Kulturmiljø Stiklestad

Innenfor område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – skal kulturhistoriske hensyn og interesser ivaretas. Eventuelle tiltak og inngrep innenfor hensynssonen som kan

påvirke/endre landskapet visuelt, må på høring hos kulturmiljømyndigheten for uttalelse. Nye bygg og konstruksjoner må ta hensyn til kulturmiljøet ved å underordne seg kirka og kulturlandskapet. Den eksisterende landbruksvirksomheten bør opprettholdes. Ny bebyggelse i jordbrukslandskapet bør plasseres i tilknytning til eksisterende tun og tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen og landskapet. Stiklestad allé skal bevares i sin helhet som landskapselement, både i utstrekning og form. Hensynssonen er ikke til hinder for ordinært vedlikehold og skjøtsel av bygninger, grøntelementer og infrastruktur.

7.3 Båndlegging (§ 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

For følgende områder som er vernet etter naturvernloven eller naturmangfoldloven gjelder egne forskrifter: Djupdalen naturreservat, Ørin naturreservat, Tverråa naturreservat, Blåfjella-Skjækerfjella/Låarte-Skæhkere nasjonalpark, Bjørga fuglefredningsområde, Øvre Forra naturreservat, Fjellmannmyra naturreservat, Lyngås-Lysgård fuglefredningsområde, Lundselvoset naturreservat, Barsjøen naturreservat, Breivatnet naturreservat. (Naturreservatene Rinnleiret, Langnes, Kaldvassmyra og Ramsås er innenfor kommunedelplaner).

Ved eventuell motstrid gjelder forskriftene foran kommuneplanens arealdel.

Utvalgte naturtyper, som slåttemyr verdi B (Sisselvollmyran, ID UN-BN00037566) inntil nasjonalpark, slåttemyr verdi B (Vollaåsen S, ID UN-BN00111148) hovedsakelig innenfor nasjonalpark samt kalksjø med verdi A (Prestmodammen, ID UN-BN00011156) i LNFR-formål anses tilstrekkelig vernet gjennom naturmangfoldloven og delvis nasjonalparkstatus.

Øvrige utvalgte naturtyper i planområdet anses også tilstrekkelig hensyntatt via «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven» og kartlag i Miljødirektoratets Naturbase.

7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredet kulturminne jf. kulturminneloven § 4 per 08.11.2024. 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.

Freda bygninger:

- Automatisk fredet kulturminne: Stiklestad kirke.
- Forskriftsfredet: Våningshus og driftsbygning på Trones gård, bolighus Nidarheim på Fleskhus (brannskadet), Bakketun Folkehøgskole, tre bygninger på gården Bjartnes, Molåna på Stiklestad museum, Våningshuset på Lein østre og Blokkhuset i Vaterholmen er fredet ved enkeltvedtak etter kulturminneloven § 15 og skal forvaltes etter bestemmelser i fredningsvedtaket og kulturminneloven i tillegg til plan- og bygningsloven.
- Vernestatus listeførte kirker: Vinne kirkested / Vinne kirke 2, Vuku kirkested og Vera kirkested/kapell.

7.3.3 Hensynssone for høyspennings luftledning (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.3.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (H710)

Transporttrasé for kalk (Rindsem – Tromsdalen)

Båndlagte korridorer viser alternativ løsning i dagen og alternativ løsning i tunell.

Endelig løsning skal detaljreguleres før realisering. *Båndleggingen har fire års rettsvirkning.* Eiendommer som blir berørt, kan til tross for båndleggingen, vedlikeholdes og oppdateres på ordinær måte. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Det tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av tiltakene. Søknad om brønner i korridor 1, som hovedsakelig skal gå i tunnell, fordrer høring av parter med interesser under bakken. Korridor 2 har ikke rettsvirkning i nabokommune.

7.4 Detaljeringszone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, nr. f)

Soner/områder hvor reguleringsplaner gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer. I disse sonene/områdene er arealformål i kommuneplankartet kun en illustrasjon. Tabellen under viser hvilke reguleringsplaner dette gjelder.

Planid	Ikraft	Plannavn	Ikraft siste mindre endring	Overstyres delvis av arealdel
1993002	19930331	Kalksteinbrudd - Høglo		
1993003	19940427	Hytteområde på eiendommen Varslott, 171/1		
1995003	19950531	Skolejorda, Leirådal		
1995007	19970210	Utvidelse Vinne kirkegård		
1996004	19980928	Vuku		
1998010	19990426	Vuku, snuplass for busser		
1998013	20010129	Breding grustak		
1999008	20000426	Balhald Steinbrudd		x
2000009	20010425	Kjerk-Vuku		
2000012	20010129	Volgavlen grustak		
2001005	20010827	GOLFBANE		x
2002003	20031201	Stiklestad		
2004006	20040216	Torvuttak Leinsmyra		
2005001	20060123	Motorsportsanlegg Seterneset	20180320	
2005002	20051031	Trollmyra skytebane		
2005003	20060313	Biogassanlegg Ravlo		
2005004	20051031	Kvelstadgruva - masseuttak		
2005009	20080225	Leklemåsen		
2005010	20060403	Nord-Vera og Storlunet	20061211	
2006011	20061030	Syd Insvann I og II endring		
2007007	20070326	Væren Nordre	20210615	
2010006	20120529	Urvold grustak		
2010010	20140331	Lysthaugen syd		
2010012	20120918	Melby grustak		
2011001	20121126	Sæter gård - hyttefelt		
2011003	20111031	Reguleringsplan Vuku - COOP Marked		
2011004	20121029	Boligfelt Vuku 144/1 - Kulstad	20180411	
2011005	20121029	Fv 759 gs-veg Valum-Hallem	20170519	
2011008	20120529	Fv. 167/166, gang-sykkelveg Holte - Lein, del II		
2012009	20130429	Storholmen	20220315	

2013012	20180924	Trones Gård		
2013018	20150223	Bollgården grustak		
2013019	20140526	Ravlo masseuttak		
2014002	20140616	Hello Pukkverk		
2014008	20151102	Solhaug boligområde		
2015001	20170327	Klinga steinbrudd		
2015005	20160829	Sandvika		
2016007	20170828	Vuku barnehage		
2017004	20190325	Finnvola sør - Ny adkomstveg		x
2017007	20181029	Leirfall steinbrudd		
2018005	20191209	Næringsareal Bredingsberg		
2019007	20200427	Bredingsberg 10		
2020002	20211213	Fagerli og Hallemsåsen		
2020004	20221212	Stiklestad skole		
2021002	20230425	G/S-veg - Fv. 72 Vallstad - Lysthaugen		
2021003	20220627	Finnvola midtre veg		
2022009	20231030	Fv. 72 Kvernbrua		
2023001	20240624	Øvre Fagerli og Hallemsåsen		
2022004	20241216	Ørin nord		
2016003	20250526	Nord-Vera		

8 Bestemmelsesområder (#1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder Kommunedelplan Verdal by.

Innenfor bestemmelsesområde #2 gjelder Kommunedelplan Tromsdalen.

9 Vedlegg - Juridisk bindende Temakart

Temakart til kommuneplanens arealdel 2025-2030, datert 18.11.2024, er juridisk bindende.

Temakartene omfatter:

- Støysoner (rød og gul støyzone) omtalt i punkt 1.7.1.
- Aktsomhetskart for flom, jord- og flomskred, kvikkleire, snøskred og steinsprang, omtalt i punkt 1.7.5.
- Aktsomhetskart for høy vannstand er både hensynssone og temakart.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Lundskammen 3

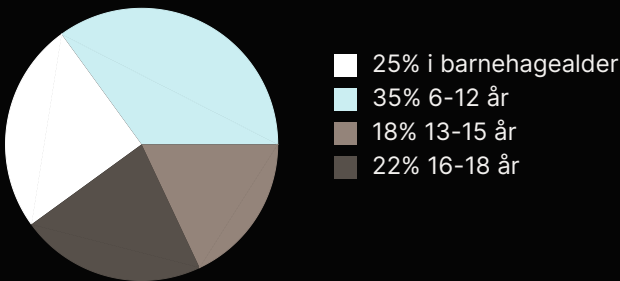
Offentlig transport

Verdal vgs. Linje 635, 640, 7503	12 min 11.3 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	15 min 12.5 km
Trondheim Værnes	1 t 12 min

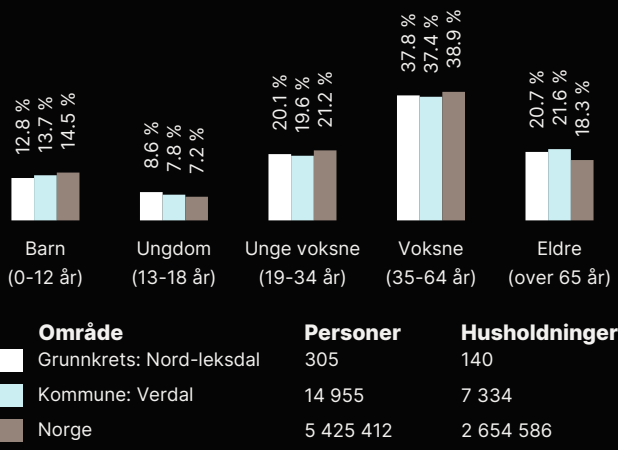
Skoler

Stiklestad skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	7 min 7.9 km
Vuku barne- og ungdomsskole (1-10... 273 elever, 17 klasser	13 min 13.6 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	13 min 13.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	12 min 11.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	19 min 22.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Leksdal barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 5.4 km
Stiklestad Gård- og friluftsbarnhage... 38 barn	9 min 9 km
Forbregd-Lein barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 9.9 km

Dagligvare

Coop Prix Vuku Post i butikk, PostNord	12 min 13.2 km
Rema 1000 Verdal	14 min

Sport

Leksdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1.2 km
Sør-leksdal skole 7-erbane Fotball	5 min 5.4 km
Sprek Treningssenter	14 min
Motus Treningssenter	21 min



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.