Tilstandsrapport

Enebolig

Nytrøa 8, 7657 VERDAL

VERDAL kommune

gnr. 282, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 255 m²

Befaringsdato: 02.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19298-1712 **Referansenummer:** IE1299

Foretak: Takst Midt AS **Takstingeniør:** Stian Stavrum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678

Norsk takst

TAKST midt

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Taksert objekt er en bolig på 3 etasjer oppsatt i 1981.
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og overbygning av trekonstruksjoner, liggende kledning på fasader.
Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.
Vinduer med 3- lags isolerglass og koblet glass.
Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

HOVEDKONKLUSJON:
Noe vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

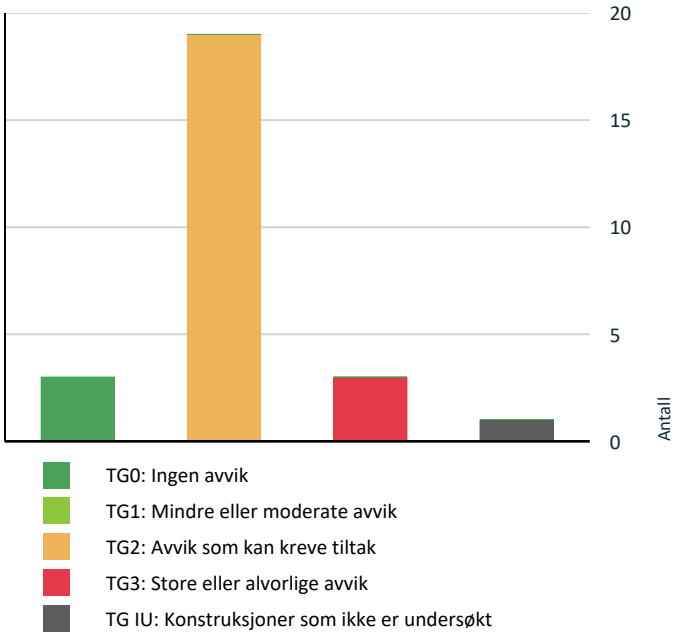
Hobbyrom i sokkel er endret til kjellerstue.
Soverom nr.2 i 1. etasje er endret stue/trapperom.

Loft er byggemeldt som uinnredet. Loft er i dag innredet med gang, toalettrom, bod og 2 soverom.

Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s-rom til p- rom er også søknadspliktig.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

Sammendrag av boligens tilstand

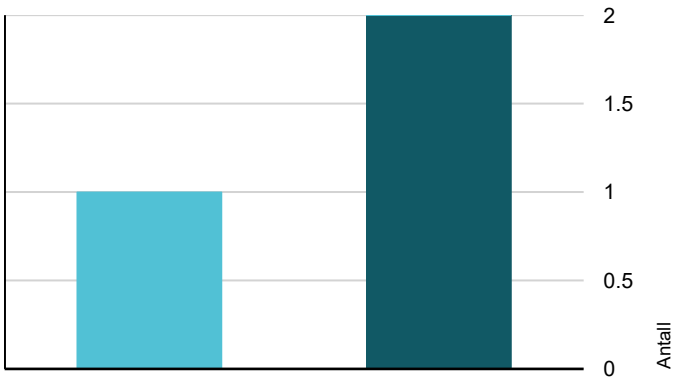
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte værslitte vindskier.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.
Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.
Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.
Alder på 45 år er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer har begynnende råteskader i karm og er stedvis svært værslitt med oppsprukkert karm.
Stedvise fuktmerker innvendig på vinduskarmer.
Vinduer har passert forventet levetid.
Stedvis stive pakninger. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje. Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Med tanke på alder og bemerkninger må man påregne på skifte fleste av boligens vinduer innen kort tid.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdører fra fra byggeår
Utadslående balkongdører fra byggeår, med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Oppfliset finèr med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør, antydning til finerslipp. Balkongdører tar i karm og har behov for justeringer. Dører har en del hakk og sår, med brukslitasjer. Eldre dører og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treplatting med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang.
Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert begynnende råte i rekkverk og levegg.
Værslitte terassbord og manglende rekkverk på trapp til altan.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Lakkert furugulv, laminat og belegg.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Økende slittasje på belegg i vindfang og furugulv på stue i 1. etasje.
Manglende ferdigstillelse på boder i sokkel.

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale oppgraderinger må påregnes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Stedvis knirk i gulv registrert. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 17mm.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.
Sotluke er plassert i kjellerbod
Boligen har installert en vedovn på kjellerstue og stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til loft og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tankepå alder må påregnes vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv er belagt med flis, vegger og himling har panel.
Innredet med badekar, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med servant
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Iht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Badet har lekkasje under servant, ikke tilstrekkelig fall til sluk og uegnede materialer i våtsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv er belagt med flis, vegger og himling har panel.
Innredet med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lekkasje fra utslagsvask.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

SOKKEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte furufronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Begynnende svelling i beneplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Avtrekk via ventil, ingen tilluftsmulighet.

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

Tilstandsrapport

Toalettet er ikke festet tilstrekkelig til gulv.
Ikke tilstrekkelig avtrekk fra ventil.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak på vaskerom. Synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert tegn på lekkasje ved avløp i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer og mekanisk avtrekk fra viste plassert på kott.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekksvifte fungerte ikke tilfredstillende ved befaring.
Med tanke på alder på avtrekksvifte må den påregnes skiftet innen kort tid.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på gang i 1. etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på hobbyrom i kjeller.
Skapet inneholder skrusikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

8.
Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert bruk av skjøteledninger flere steder i boligen. Dette er ikke anbefalt med tanke på fare for overbelastning av kurser og økt risiko for branntilløp.
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det erobservert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert flere mindre riss og stedvise avskallinger på grunnmur. Dette er ikke av konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 45 år. Med tanke på alder må det påregnes vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er svakt skrånende.
Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Pulverapparat er over 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

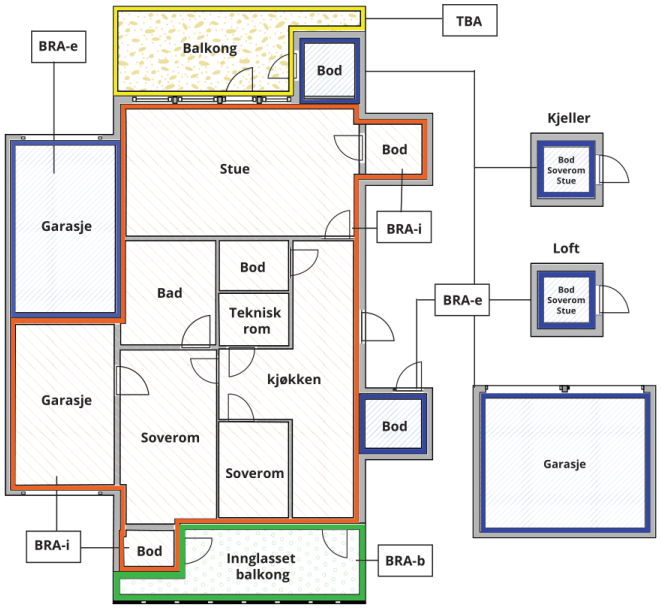
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	32			32	
1.Etasje	117			117	27
Sokkel	106			106	2
SUM	**255**				**29**
SUM BRA	**255**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, bod, hobbyrom, hobbyrom 2, toalettrom, kott, kott 2		
1.Etasje	Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom 3, soverom, soverom 2, trapperom/stue, gang		
Sokkel	Gang, hobbyrom, vaskerom, bod, bod 2, gang 2, kjellerstue, bod 3, bod 4		

Kommentar

Deler av areal på loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hobbyrom i sokkel er endret til kjellerstue.
Soverom nr.2 i 1. etasje er endret stue/trapperom.

Loft er byggemeldt som uinnredet. Loft er i dag innredet med gang, toalettrom, bod og 2 soverom.

Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s- rom til p- rom er også søknadspliktig.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	282	119		0	801.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nytrøa 8

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Vinne.
Ca. 4 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Kort veg til skole.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger mildertidig brukstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

Lokalmegleren & Partners,
Levanger

Egenerklæring

Nytrøa 8, 7657 VERDAL

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nytrøa 8	Nytrøa 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juli 1982

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Wahl, Hege Merethe

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

I ca 2010 ble det det lagt opp mer strøm i kjelleren, tror det var kun i kjellerstue. Utført av fagfolk.

Det er bygd bod mellom trapp og toalettrom på hemsen, etter 2000 en gang.
Tidligere var det åpent der boden er i dag.

I 2016 ble det bygd ny bod på hemsen, over kjøkken. Det ble også bygd vegg mellom stue og kjøkken.

Installert varmepumpe i 2025 av Helmersen VVS.

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 14730838

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hege Merethe Wahl	**2026-04-24**

Identification

Hege Merethe Wahl

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hege Merethe Wahl	24/04-2026 15:19:44	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Nytrøa 8, 7657 VERDAL**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290791**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185965201**
Gårdsnummer **282**	Bruksnummer **119**
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 **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **225,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 461 kWh**



Nytrøa 8, 7657 VERDAL

Detaljering

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

Nytrøa 8, 7657 VERDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

Tverrsnitt langs bru vest

LENGDE TOTAL LENGDE. bru 15.3 + 0,2 + 0,2
= 15,7 m

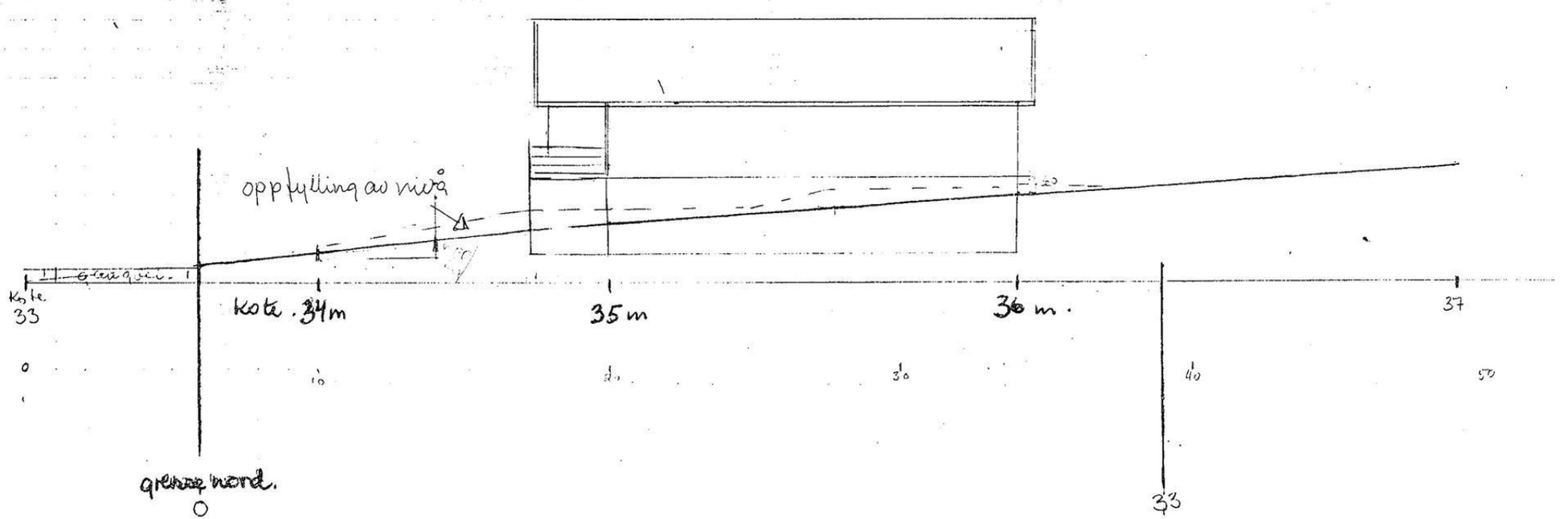
VEDLAGT TEGNING

MOTTATT 17. SEP. 1981

J. nr. 12588

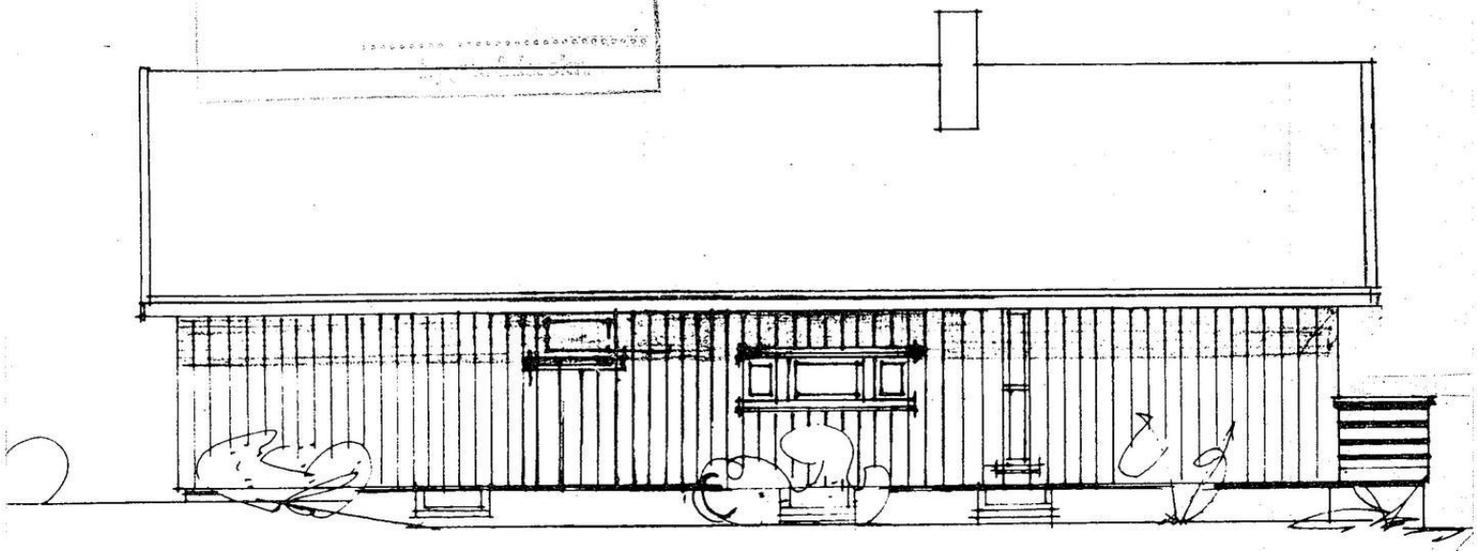
Ark. Nr. B - arch

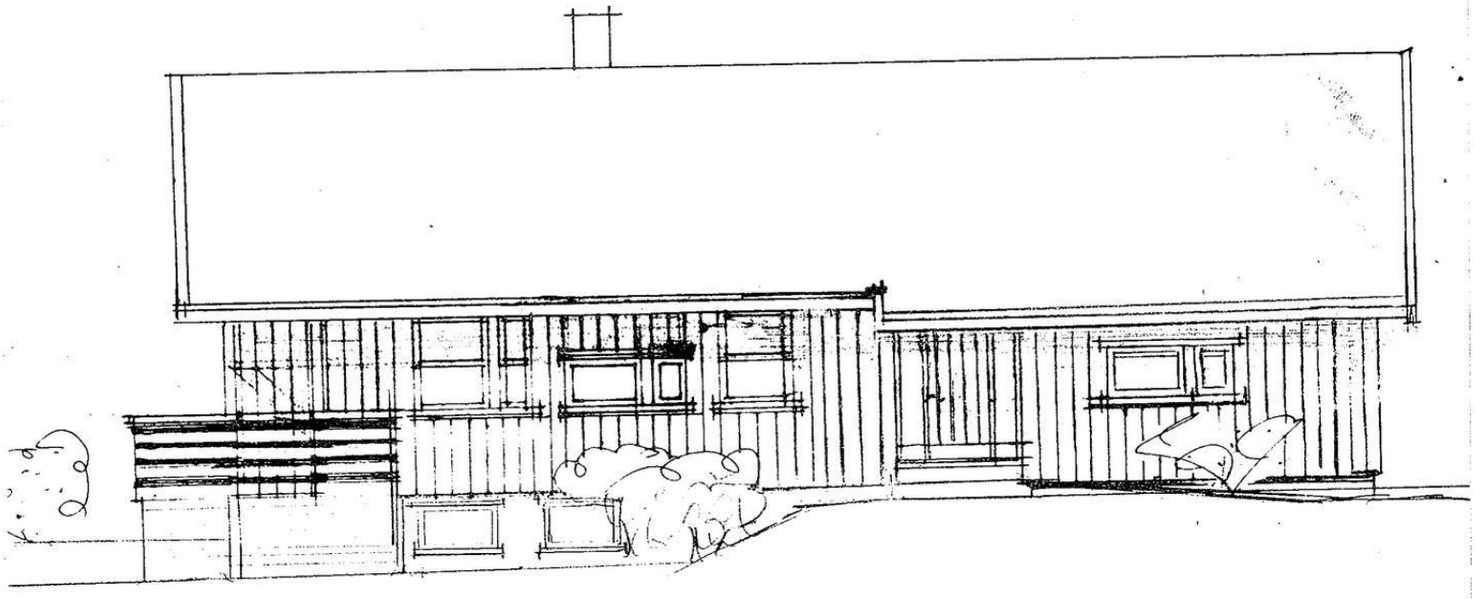
R - 292 181
11.9.81
GODKJENT



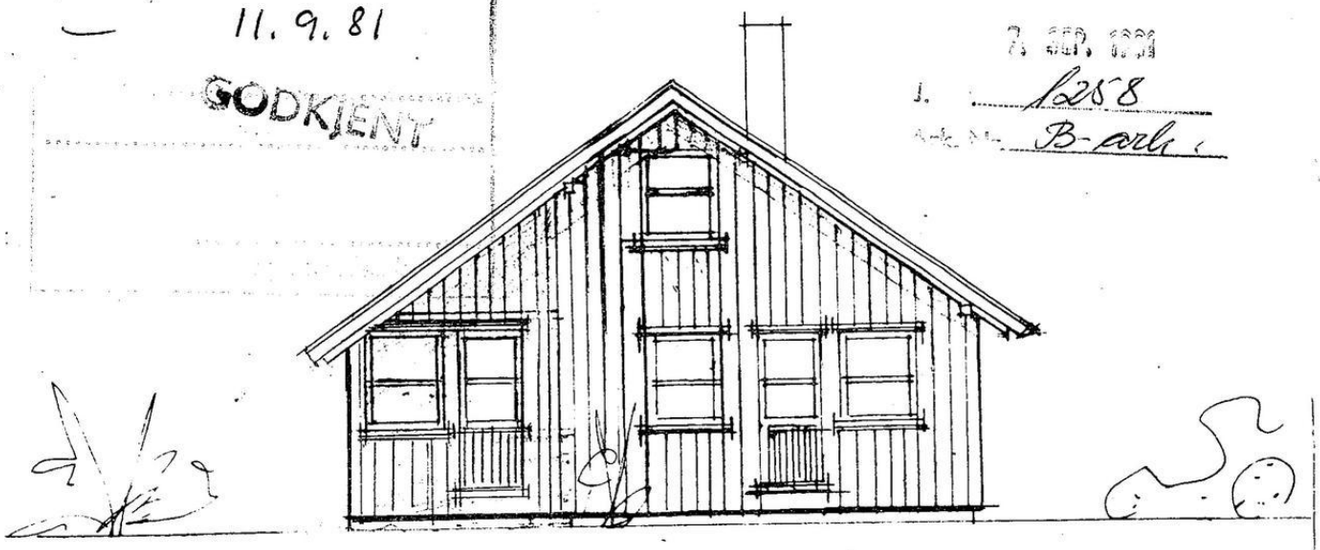
R-292/81
11.9.81
GODKJENT

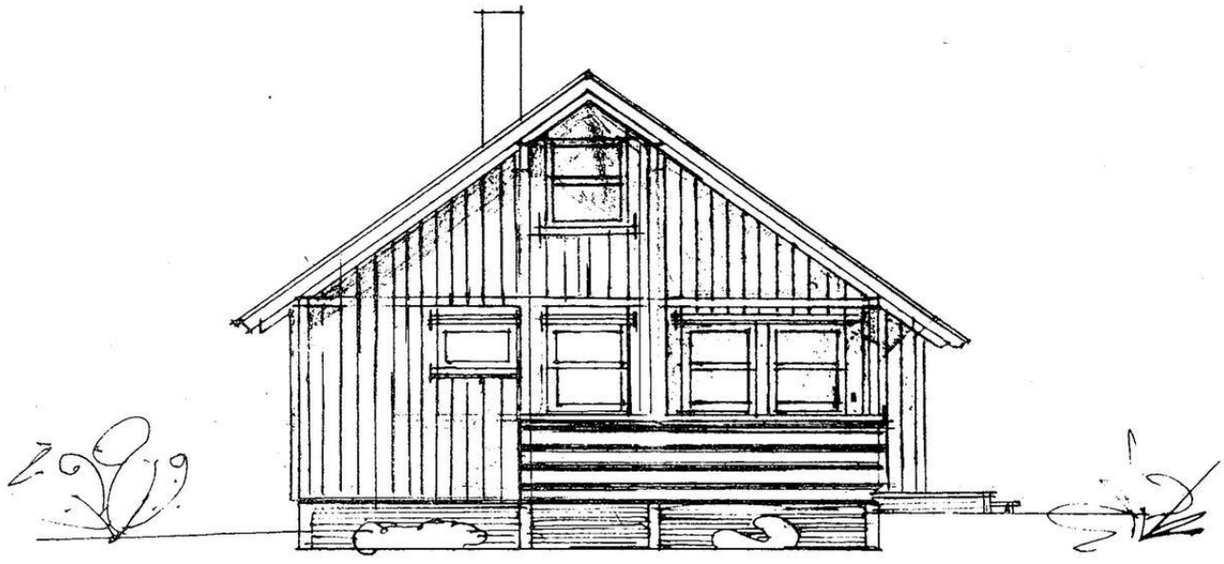
VERDAL KOMMUNE
07. SEP. 1981
J. 1258
Ark. Nr. B-ark.

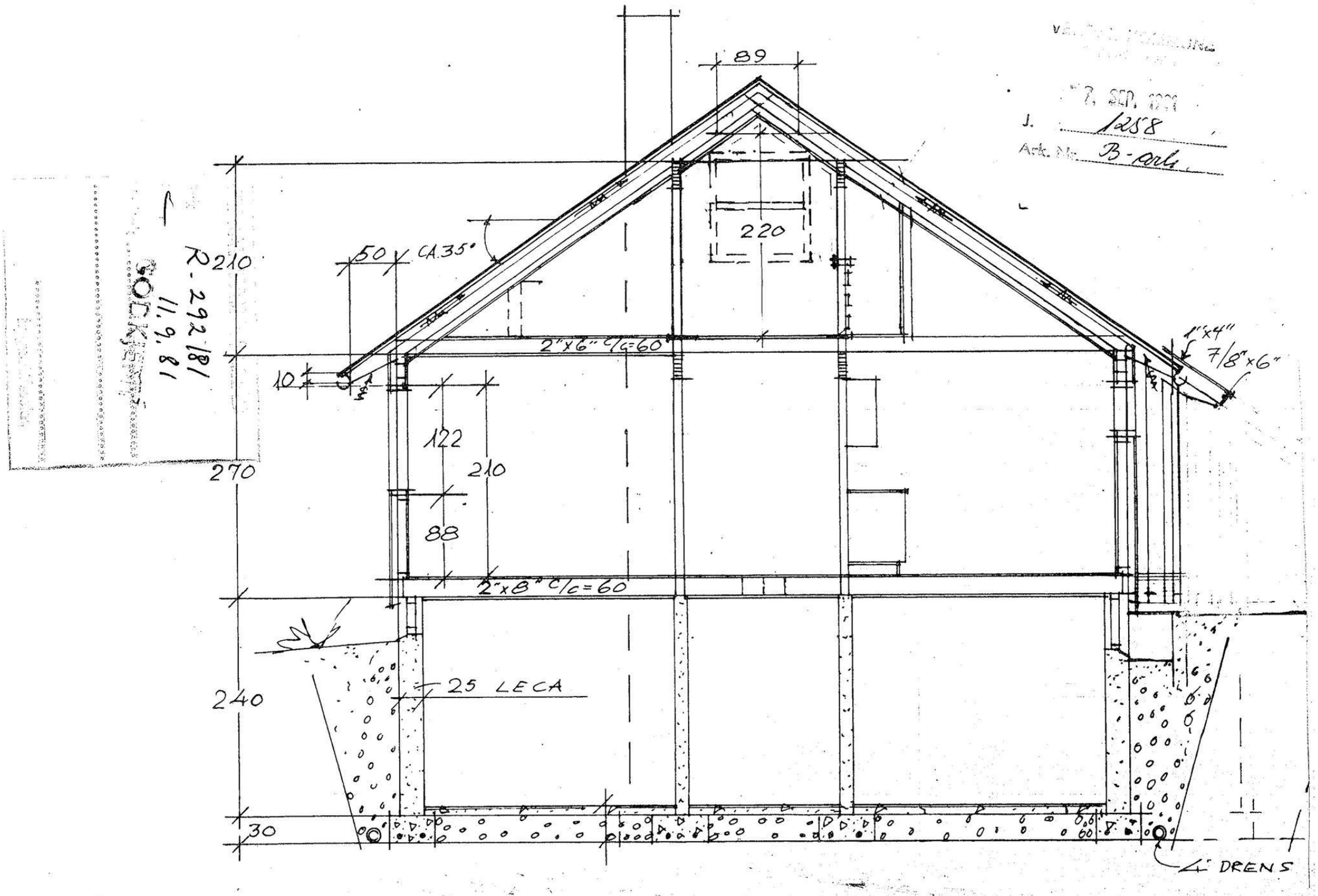




R-292/81
11.9.81
GODKJENT







R-292/81
11.9.81

J. 1258

VERIFAL FOR MUNK

7. SEP. 1981

J. 1258

Ark. Nr. B-arb.

BOD

GANG

BOD

DUSJ/WC

V.V.B.

VASKEROM

MATBOD

HOBBYROM

GANG

(HEA NR. 16) → (3 m spenn).

HEB NR. 16
L = 5000 MM.

HEB NR. 16 L = 6600 MM.

2"x7" c/c=60

2"x7" c/c=60

99x39

99x59

6"x6"

F.L.

79x199

89x199

R. 292/81
11.9.81

GODKJENT

495 150 385 650

430 270 510 370

322,5

172,5

305

130

25

270

232,5

155

365

920

60

75 205 210 190 190 75 95 235 75

100 90

120 240 680 190 470

1700

75 95 470

R-292/81
11.9.81
GODKJENT

7. FEB. 1982
1258
B-arch

LAM. BJ. 95x300x7200 MM.

95x300x6000 MM

REKKVERK 95x300x6800 MM.

innredet loft

åpent

luft-/røyk-anlegg

åpent

50 240 670 200 470 50

800

50 85 85 109x119 6"x6"

109x119 85 145 6"x6"

INGRID WAHL OG JARLE OLSEN, VERDAL.
HEMS - ENEBOLIG
VERDAL AUG. 1981

MÅL 1:50.
G. AURÅS.

550 | 300 | 90 | 210 | 430

430 | 180 | 90 | 90 | 240 | 550

39×209 | 49×59 | 109×59 | 49×59 | 109×59

SOV. 2
11,1 M²

BAD/WC.
6,2 M²

SOV. 1
12 M²

LAM. BJ. 95×300×9700 MM

89×209

STUE
26,8 + 9,9 = 36,7 M.2

LAM. BJ. 95×300×6800

GANG
12,5 M.²

R-292/81
11.9.81
GODKJENT

SOV. 3
6,9 M²

TERRASSE

KJØKKEN
7,0M²

2,7 M²

V.f.
ca. 5m²
(4,5 M²)

AKTIVITETSROM
14,0 M²

109×119 | 49×119 | 109×59 | 49×59 | 109×119

70 | 90 | 120 | 90 | 120 | 90 | 100 | 190 | 160 | 90 | 220

120 | 120 | 680 | 190 | 470

1580

Indre mål 1580 ÷ (0,17·2) = 1546

INGRID WAHL OG JARLE OLSEN, VERDAL.

PLAN - ENEBOLIG. MÅL 1:50

VERDAL AUG. 1981 G. AUKÅS.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Nytrøa 8			282/119	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	7/9-81	1/9-81	R 292/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ingrid E. Wahl		7680 Utøy		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Åke Junge		7650 Verdal		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det må monteres trapper ved hovedinngang og dør fra soverom. Kjellertrapp og trapp til hems var under montering ved kontrollen.
2. Takstein må legges.
3. Balkongbjelker er underdimensjonerte og må forsterkes.
4. En god del montering og belistning gjenstår innvendig.
5. Noe puss- og innredningsarbeide gjenstår i kjeller.
6. Noe planeringsarbeide, malerarbeide og puss gjenstår utvendig.

Arbeidet må være utført innen: 30/10-82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Verdal	6/8-82	Arnt Bjørstad
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Oversiktskart

Adresse: **Nytrøa 8, 7657 Verdal**
Gnr/Bnr: **5038/282/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 802 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

N



Matrikkelkart

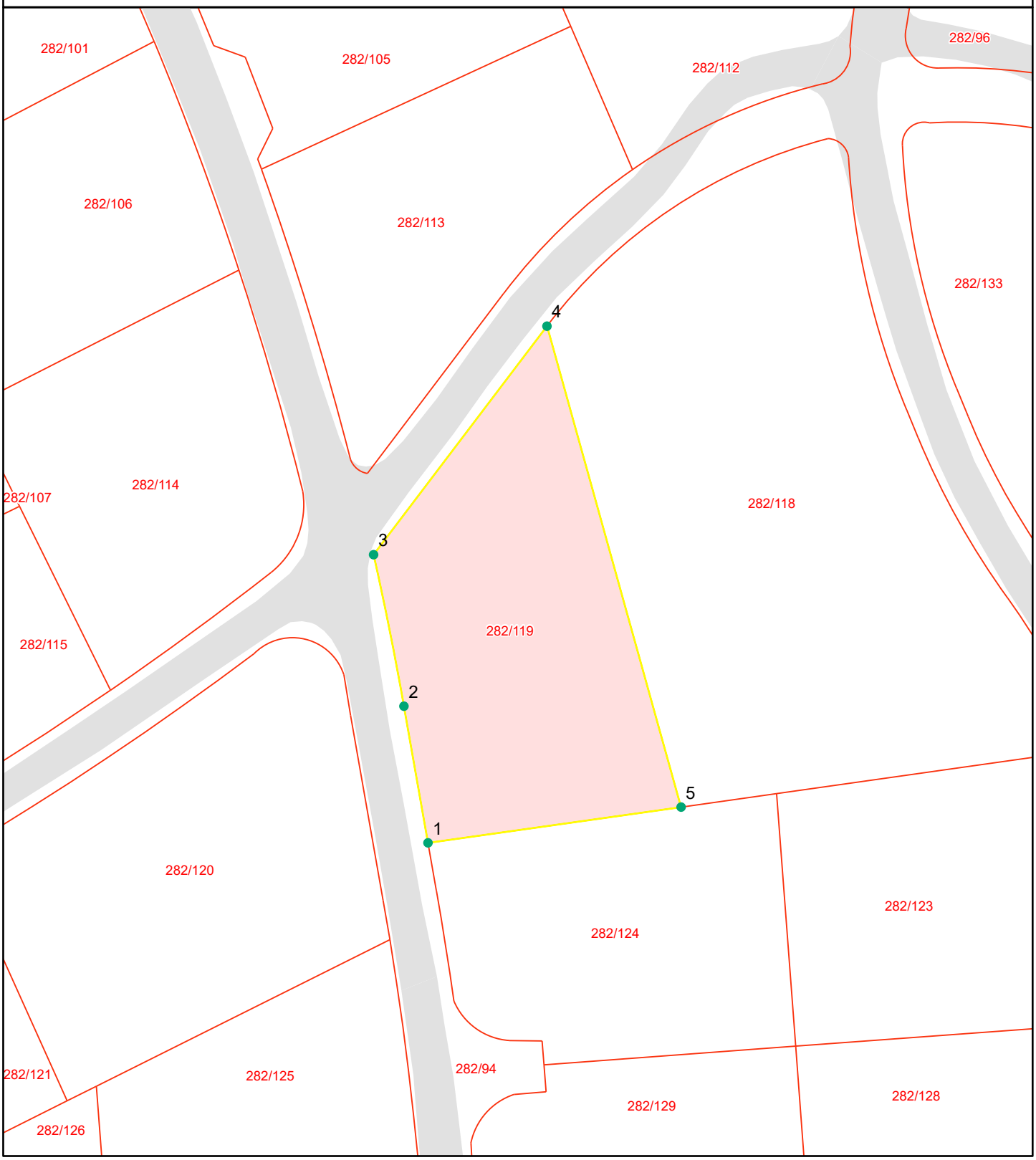
Adresse: **Nytrøa 8, 7657 Verdal**
Gnr/bnr: **5038/282/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 802 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

N

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: 802 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7074005.96	622952.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.81	0
2	7074018.57	622950.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.26	302.495
3	7074032.55	622947.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	26.48	0
4	7074053.64	622963.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	46.08	0
5	7074009.26	622975.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	23.6	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2026 22:33

Eiendom 5038-282/119 Nytrøa 8

Bruksnavn	Nytrøa 8				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.12.1980	Andel	
Kommunenr	5038	Oppgitt areal	802,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	282	Beregnet areal	801,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	119	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nytrøa 8	7657 Verdal	Brannan	Vinne	Vinne

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.12.1980	Kart- og delingsforretning	5038-282/119	Mottaker	802,4
		5038-282/94	Avgiver	-802,4
01.01.2018	Omnummerering	5038-282/119	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	185965201			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	243/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	243/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	112/0	0/0	112/0
L01	Loft	0	25/0	0/0	25/0
U01	Underetasje	0	106/0	0/0	106/0

Verdal kommune
Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal
Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	**Gårdsnr.**	282	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nytrøa 8, 7657 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- 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** 802 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 2013011 Kommunedelplan Verdal by **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011
Navn	Kommunedelplan Verdal by 2017-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3748/2013011-B%20sist%20endret%2019.03.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 802 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2

Verdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/119
Adresse: Nytrøa 8
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Boligbebyggelse
Tjenesteyting
Idrett
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift plantilbehør

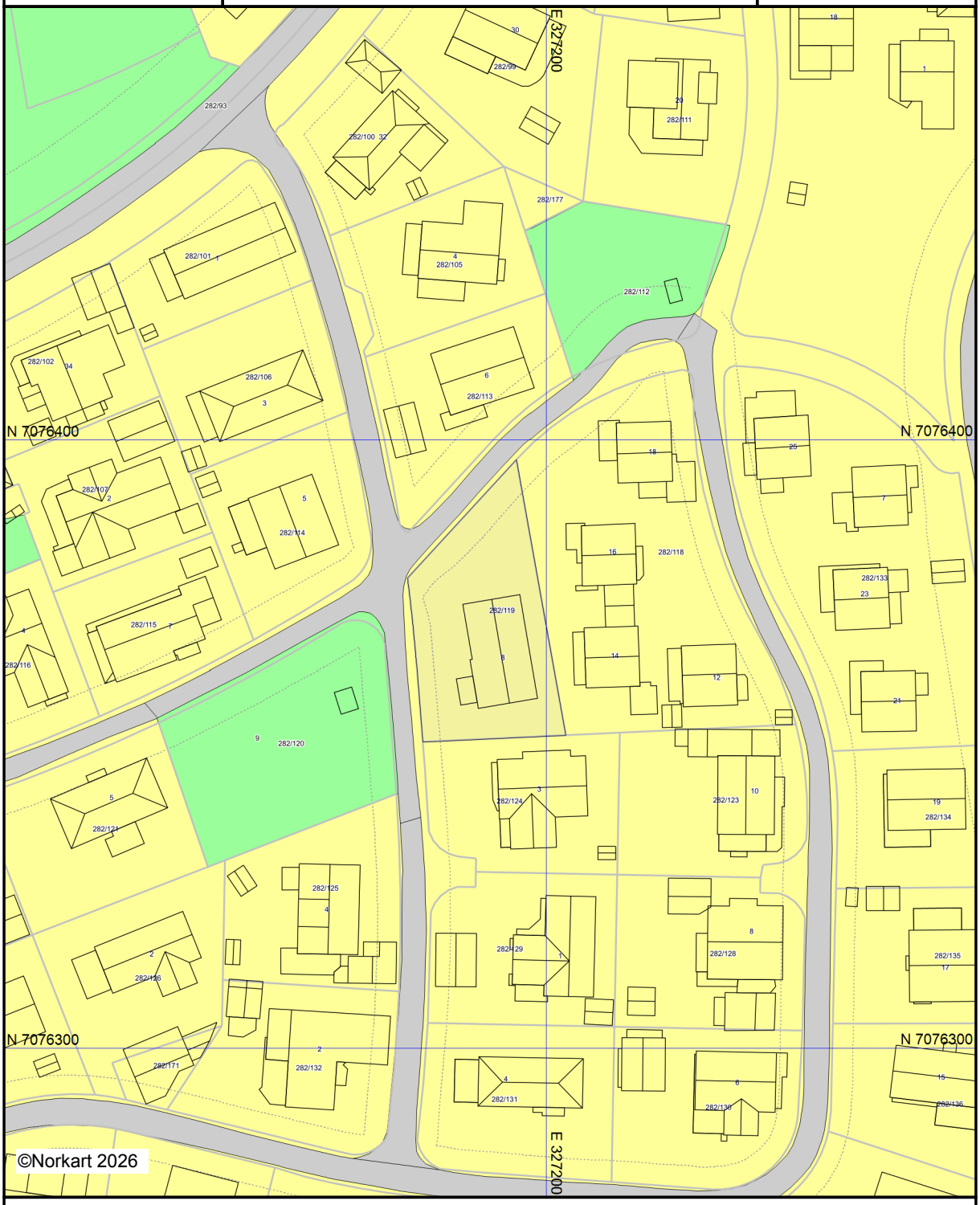
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 282/119
Adresse: Nytrøa 8
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

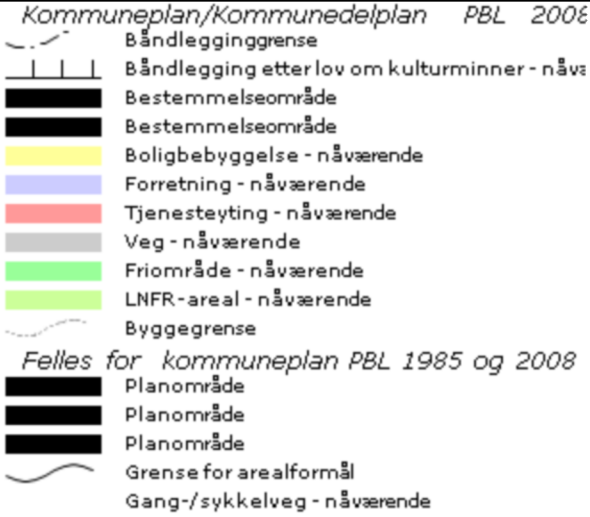
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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.

Henvisning 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 måleregler.

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 - trafikksikkerhet 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 grønnstruktur (§ 11-9, nr. 6) 15

1.7.1 Støy 15

1.7.2 Luftkvalitet 16

1.7.3 Forurenset 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, grønnstruktur 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 Skjørdalen (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-, friluftsformål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b) 32
5.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 32
5.2 Spredt boligbebyggelse (LSB) – *uten rettsvirkning pga. innsigelse* 32
5.3 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – *uten rettsvirkning pga. innsigelse* 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 Låssettingsplasser (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 - Forurenset 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 Detaljeringssone – 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 (detaljeringssone) 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 klimafremskriving 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 stedegne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
- Minirenseanlegg (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 urenset 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/lavtspylende 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 oppsamlings-løsninger/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 sjenanse 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 trafikksikkerhet og miljø må tiltaket ikke plasseres i konflikt med knekt byggegrense i kryss, frisikt i kryss og avkjørsler, og heller ikke plasseres over eller for nært infrastruktur i grunnen eller høyspentanlegg.
- 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 Leklemsåsen 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 Leklemsåsen	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 gjennomsnittsstørrelse på en boenhet ved beregning av tetthet.
I nåværende områder for bebyggelse og anlegg skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter.

I framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal avsatt areal 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 m^2 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

m^2, som kan være felles for inntil 30 boenheter. Behov utover 30 boenheter kan løses med utvidelse av lekeplassen på minst 5 m^2 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 trafikksikker 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 m^2 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 ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.*
    - *Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*
    - *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-/levegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser.

1.6.8 Skilt- og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurenset grunn som ikke er registrert der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.

Områder med antatt forurenset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet før utbygging. I områder med forurenset 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 tilfredsstille nivåene i veileder TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset 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 lokaliseringsalternativ 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 ledd

  Adkomst 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 utdyper 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 ~~vde~~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 mikrotesla. 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 bekkedrag 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 ivaretatt. 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 medvirknings-opplegg. 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 trafikksikker skoleveg, trafikksikre 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 leik. 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://konfliktraadet.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, trafikksikkerhet, gang- os 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 ivaretatt 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 tapt 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 ivaretakelse 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. byggesakforskrift § 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 m^2 før deling. Maks areal som godkjennes fradelt til boligtomt er 1500 m^2.

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, anneks, 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, anneks og uthus/garasje, hvorav anneks og uthus/garasje ikke må utgjøre mer enn 30 m2 BYA til sammen. Hytte større enn 90 m2 BYA begrenser mulighet for anneks og uthus/garasje, da summen av alle bygg skal være innenfor maks BYA. Hytte og anneks 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 tilliggende 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 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 terrenginngrepene.*
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 Breding 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, trafikksikkerhet), 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 ivaretatt 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 miljøulemper 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 minnested 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 Skjørdalen (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 rekkefølge-bestemmelse 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, massedeponering og annen bruk av ubebygd 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 friluftsaktiviteter 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-, friluftsformål og reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b)

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

Formålet omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsformål. 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 ramme-bestemmelsene 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 oppstykkes.
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 tomtegrense 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 Ulvilla	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 (flyttlei 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 veger.~~

~~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 hytte-enheter~~	~~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, fortøyningssystem, 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, fortøyningssystem, 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 Helgåa fra og med Skjækerfossen til og med Veresvatnet. For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen 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)

- Kantvegetasjon (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 meandrere, 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 løsne- 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 - Forurenset grunn (H390)

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

<u>Kulturmiljø Stiklestad</u>
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 Detaljeringssone – 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 støysone) 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.



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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Nytrøa 8

Nabolaget Vinne - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Baglum Linje 7503	3 min 0.2 km
Bergsgrav stasjon Linje R70	14 min 1.2 km
Trondheim Værnes	56 min

Skoler

Vinne skole (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	10 min 4.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	10 min 4.6 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	15 min 13.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

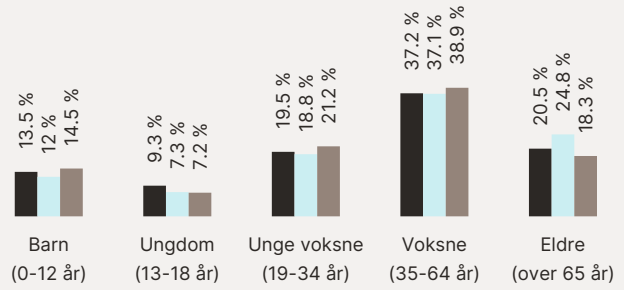
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinne	1 552	695
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinne barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.2 km
Kanutten barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Alti Verdal PostNord	4 min 3 km
Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	6 min 3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 90/100

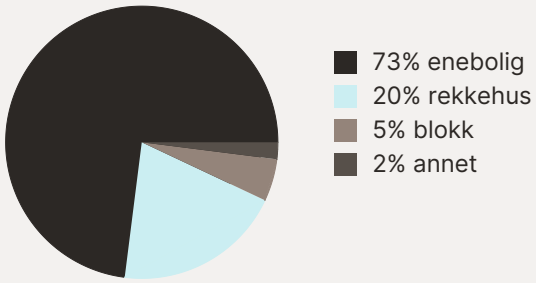
Trafikk
Lite trafikk 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

Vinne stadion Fotball	2 min 0.2 km
Vinne Aktivitetspark Sandvolley, basket, tennis, skatepark mm	6 min 0.5 km
Sprek Treningssenter	8 min
3T-Levanger	12 min

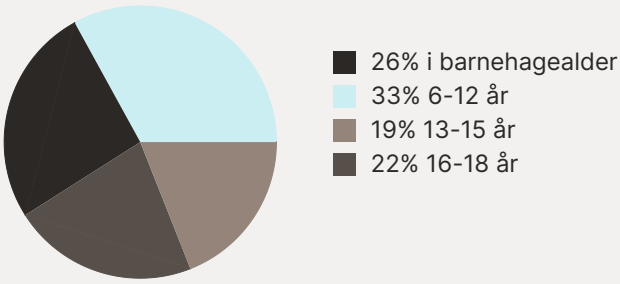
Boligmasse



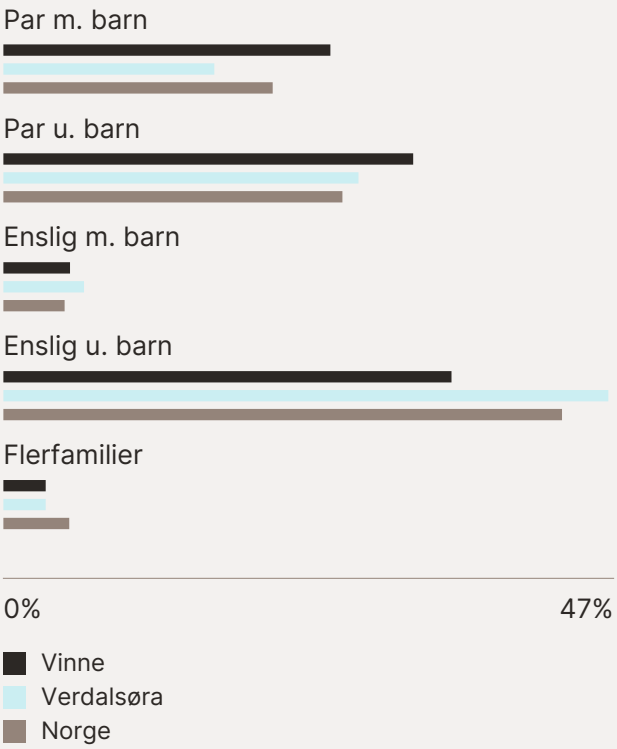
Varer/Tjenester

Alti Verdal	4 min
Boots apotek Alti Verdal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

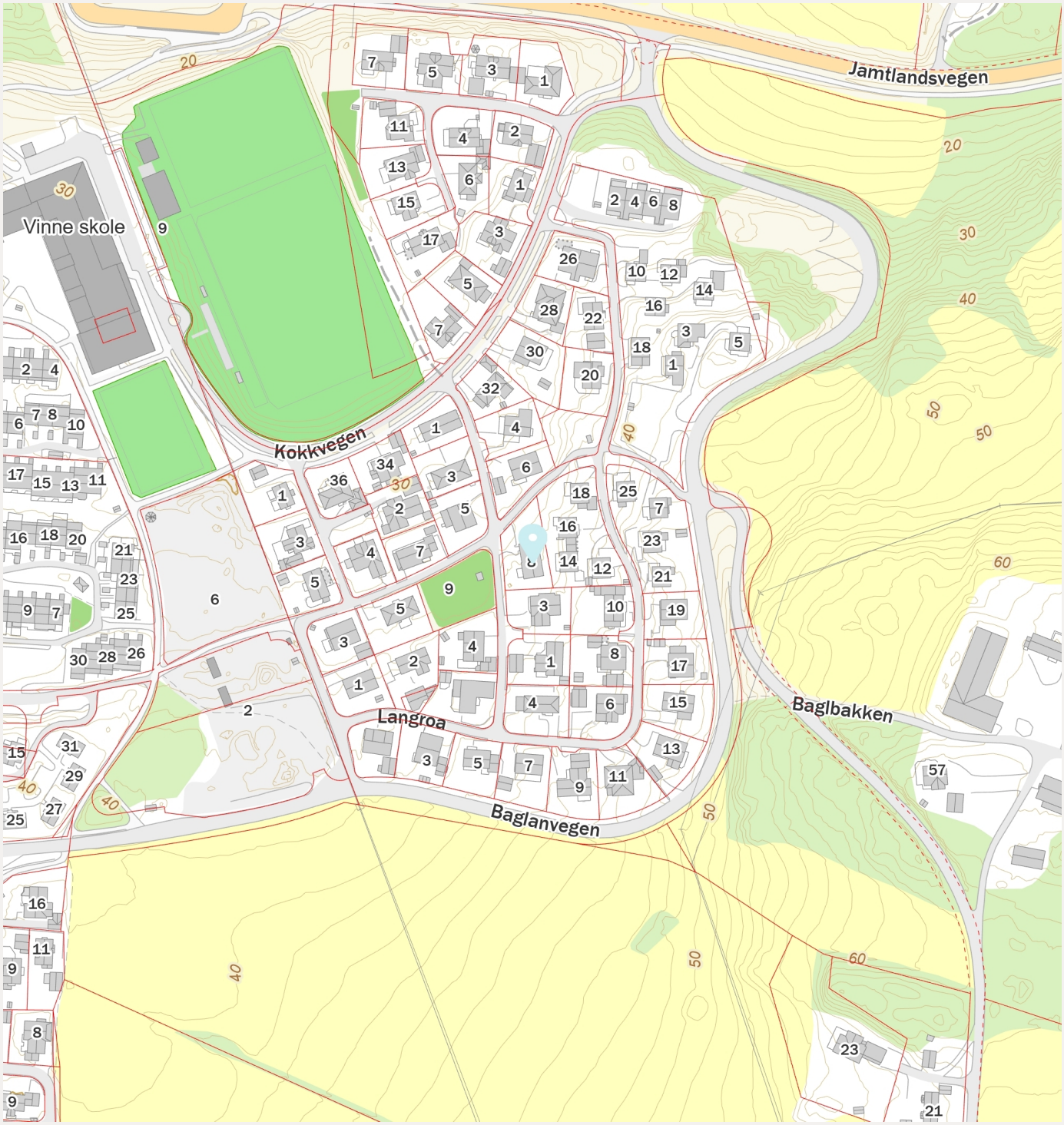


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.