Egenerklæring

Seljevegen 7, 7653 VERDAL

10 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Seljevegen 7	Seljevegen 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden den ble kjøpt i 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Amdahl, Tone

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Helrenoverte vaskerom og bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RørTek

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renoverte alle tak i borettslaget (over flere år)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinne Byggservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgraderte det elektriske i forbindelse med renovering av vaskerom og bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Madsen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ordnet ny krets i forbindelse med installering av varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Service Verdal AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i avløpsrør under vask etter skiftet blandebatteri kjøkken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reparasjon av rør under vask, samt lagt nytt tak i etasjen under, grunnet vannskader. Forsikringssak borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RørTek

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installerte varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trøndelag Kuldeteknikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i glasset på vedovn. Ble satt inn ny ovn i 2025.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovering av samtlige garasjer i borettslaget. Vet ikke hvor mye det vil påvirke fellesutgiftene.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Pusset opp overflater på begge soverom i 1.etasje i 2016/2017, med MDF-plater, nye gulv og gipsvegg med tapet.

Lagt Kitchen Board på kjøkken i 2026.
Ny stekeovn og kjøkkenventilator i 2025.
Ny induksjonstopp i 2026.

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 21775588

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tone Amdahl	**2026-07-10**

Identification

Tone Amdahl

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

enova

Energiattest



Adresse **Seljevegen 7, 7653 VERDAL**	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320987**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17836935**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **827**
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 **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 520 kWh**



Seljevegen 7, 7653 VERDAL

Detaljering

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

Seljevegen 7, 7653 VERDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 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: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 31: 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 32: 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 33: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 34: 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 35: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Seljevegen 7, 7653 VERDAL
VERDAL kommune
gnr. 18, bnr. 827
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 116 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14432-2420 **Eiendomsverdi ref nr:** BJ7995

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Åge Chr. Holtermann Semb

TAKST midt
Takst og Eiendom

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger på Håndverkstorget i Stiklestad alle 1 7654 like i nærheten av Verdal sentrum.

Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb
Uavhengig Takstingeniør
aage@takstmidt.no
970 74 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:
Rekkehustet opplyses å være oppført i 1973 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:
Enderekkehus er oppført i to etasjer.
Pilarer er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.
Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.
Vindu med isolerglass.

HOVEDKONKLUSJON
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.
Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.
Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

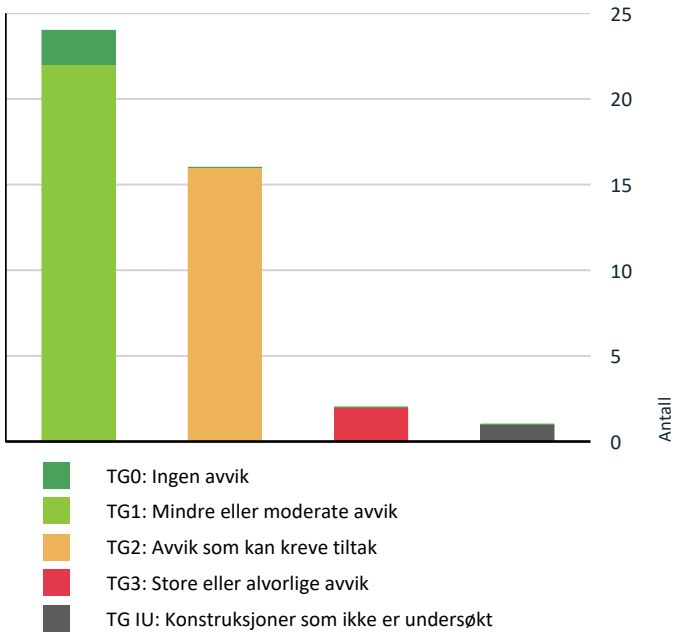
Rekkehus

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

1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
Endringer ved bad og vaskerom samt en bod.
Vaskerom er utvidet med at rom med benevnelse klær er slått sammen med vaskerommet.
Bad og toalettrom er slått sammen til et rom.
Bod (S-rom) ved inngang er tatt i bruk sammen med entre.
Det foreligger ingen bruksendring av 1.etg. i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.

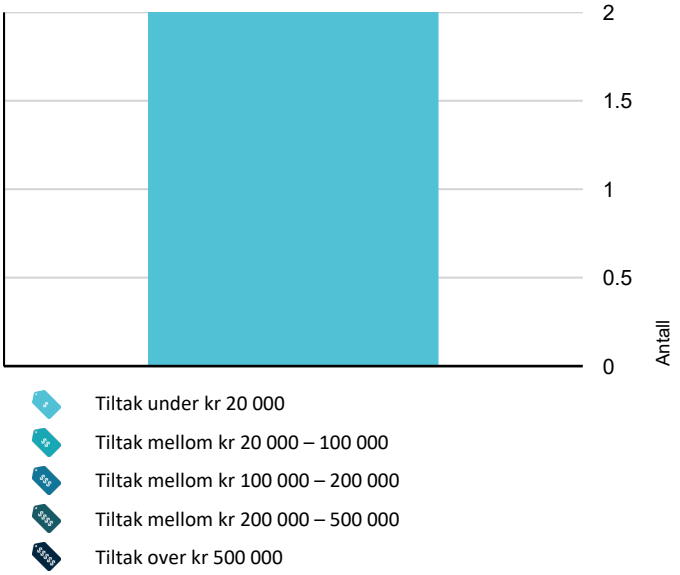
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
  Utett føring i bunn av sikringsskap.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1973

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater av metall opplyst fra 2024.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.
Beslag er av metall.

Anbefaler å utføre jevnlig opprenskning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med W-takstoler.
Isolert i undergurter mot 2. etasje.
Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Undertak av sponplater.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert dårlig lufting ved rafter mot nord, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen. Dette har medført kondensproblemer i dette området da det ble registrert svertesopp i tro ved rafter mot nord.
Registrert svertesopp i tro inn mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Løpende observasjon av takkonstruksjon anbefales.
Utbedre anmerket forhold med dårlig lufting ved rafter.

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med liggende og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 53 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Utføre fortløpende vedlikehold.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer med isolerglass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Enkelte vinduer har noe trege hengsler/beslag.
Noe tregheter i låse og lukkemekanisme på vindu kjøkken og soverom 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Fortløpende vedlikehold må påregnes, i henhold til alder og forventet brukstid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør.
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass, nyere dør, ukjent alder.

Balkongdør soverom 1.etg.
Balkongdøra er med isolerglass ukjent alder.
Noe slitt terskel.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør stue 2.etg.
Balkongdøra er med isolerglass, ukjent alder.

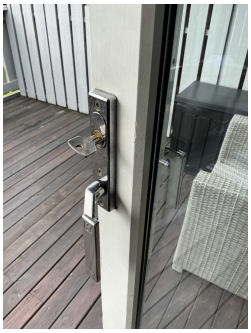
Vurdering av avvik:

• Registrert løst dørhåndtak.
Skader i pakning.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse inngangsparti.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående kledning.
Trapp ned til terreng.
Noe slitt spaltegulv og rekkverk.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Terrasse soverom 1.etg.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående kledning.
Trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

• Registrer skjevheter i bjelkelag.
Slitt rekkverk og spaltegulv.
Mangler et bord i rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2

Beskrivelse

Balkong 2.etg.
Balkong med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Tilstandsrapport

Balkongen har rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Registrert slitt spaltegulv med råte i dette.
Slitt rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Bytte råteskadet spaltegulv.
Utføre fortløpende vedlikehold.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp terrasse soverom.

Vurdering av avvik:
• Registrert råte i trappa.

Konsekvens/tiltak
• Etablere ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

2.etg.
Gulv- Laminat.

1.etg.
Gulv- Laminat, belegg.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

Tilstandsrapport

Til orientering:
Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gul på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Registrert oppsvelling i skjøter på gulv i kjøkken.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

2.etg.
Vegger- Malt panel, malt strie,
Himling- Folierte plater, malt panel.

1.etg.
Vegger- Malt panel, malt strie, Våtromsplater, panelplater, tapet.
Himling- Folierte plater, malte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.
Til orientering:
Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av div. møbler etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Lokale ujevnheter.
Stedvis knirk i gulv.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipa er ei stålpipe.
Det er etablert et ildsted i boligen fra 2025.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller etablert under boligen.

Krypkjelleren / blindkjelleren er ikke inspisert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.

Anbefaler å ta kontakt med borettslaget for påvising av adkomst samt innhente informasjon om borettslaget har kunnskap / har foretatt inspeksjon av kryp / blindkjeller i senere tid.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra 1.etg. til 2.etg. er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Noe knirk i trappa.
Bruksslitasje i trinn.
• 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses være fra 2022.
Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og folierte plater i himling.
Rommet inneholder åpen dusj i badekar, vegghengt wc med utenpåliggende sisterne og servant i innredning.
Det er sluk av plast type.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og folierte plater i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Anbefaler etablere et dusjkabinett med tett bunnramme og vegger samt kontrollert avrenning fra dette, videre bør det utføres jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv, plastsluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder åpen dusj i badekar, vegghengt wc med utenpåliggende sisterne og servant i innredning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom opplyses være fra 2022.
Vaskerommet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og folierte plater i himling.
Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i laminat benkeplate over skap, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varme, fordelingsskap vann og hovedstoppkrane.
Det er sluk av plast type med fall til denne.

Tilstandsrapport

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og folierte plater i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv, plastsluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i laminat benkeplate over skap, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varme, fordelingsskap vann og hovedstoppkrane.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert at skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring.
Registrert noe oppsvelling i bunn av benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet fungerer med disse avvikene, fortløpende kontroll av forholdene anbefales.
Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

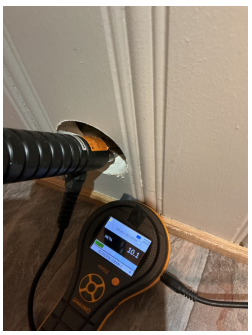


1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer som steketopp og komfyr.

Selger opplyser at det ble etablert ny steketopp i 2026 og ny komfyr i 2025
Videre opplyser selger at det ble byttet blandebatteri på kjøkken i 2022, som følge av dette ble det en vannlekkasje på kjøkkenet.
Forholdet ble utbedret som en forsikringssak.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert at skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring.
Rregistrert oppsvelling i benkeplate ved vask og over oppvaskmaskina.
Skade i benkeplate.
Kanting og skader på skjøt i benkeplate.
Oppsvelling i fronter.
Oppsvellinger i skjøter på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet har behov for utbedringer.









2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Lav høyde mellom ventilator og komfyr, høyde mellom komfyr og avtrekksvifte er målt til 0,43 meter.
Anbefalt avstand er fra 0,5 -0,65 meter.
For liten avstand kan medføre brannfare.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler å øke avstand mellom steketopp og ventilator.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

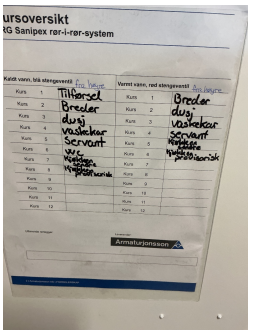
Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Nye vannrør fra 2022 til bad og vaskerom, eldre kobberrør til kjøkken.
Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på vaskerom.
Innvendig hovedstoppekrane etablert på vaskerom.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

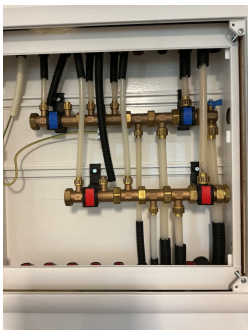
Vurdering av avvik:
• Manglende merking av kurser i fordelingsskap vann.
Kursfortegnelse foreligger.
Alder på eldre kobberrør har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anbefaler å merker kurser på vannledninger.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast og soil type.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue 2024.
Selger opplyser at siste service på varmepumpa ble utført i 2026 samt enkelt vedlikehold av eier selv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på vaskerom, produksjonsår 2022 berederen rommer 281 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 entre.
Skapet inneholder sikringer og måler.

Doku foreligger.

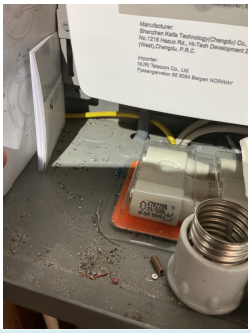
Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
Utett føring i bunn av sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og 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.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pilarer er oppført av plasstøpt betong.
Det er liten / ingen mulighet for visuell kontroll av pilarer.

Vurdering av avvik:

• Pilarer har oppnådd en alder på 53 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

TG 1 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann.
Boligen er tilknyttet offentlig avløp.
Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.
Det foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.
Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:
• Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
Utett føring i bunn av sikringsskap.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Beskrivelse
Garasje i felles rekke.
Garasjen har støpte gulv.
Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning
Taket er et saltak tekket med profilerte plater av metall.
Vippeport av tre.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

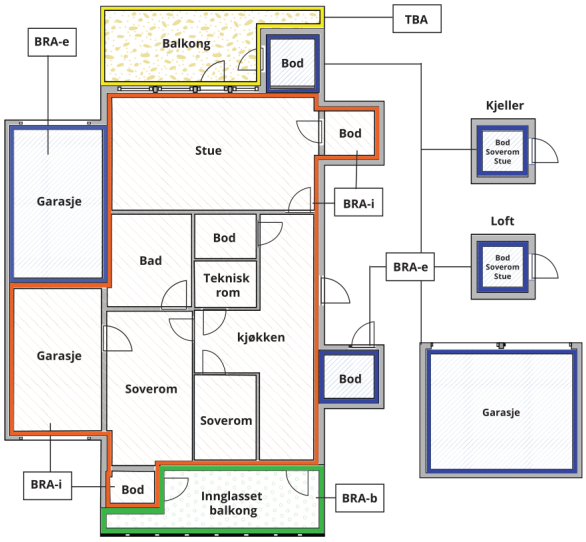
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	58			58	19
1.Etasje	58			58	32
SUM	**116**				**51**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, soverom		
1.Etasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
Endringer ved bad og vaskerom samt en bod.
Vaskerom er utvidet med at rom med benevnelse klær er slått sammen med vaskerommet.
Bad og toalettrom er slått sammen til et rom.
Bod (S-rom) ved inngang er tatt i bruk sammen med entre.
Det foreligger ingen bruksendring av 1.etg. i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Tone Amdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	18	827		0	23568.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Seljevegen 7

Hjemmelshaver
As Værdalsbruket, Saga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SAGA BORETTSLAG	947715992	H0101		Amdahl Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Ørmelen i Verdal kommune. Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte tur områder i nærheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse 2.etg.	14.07.2026		Gjennomgått		Ja
Planskisse 1.etg.	14.07.2026		Gjennomgått		Ja
Energiattest	10.07.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	14.07.2026		Gjennomgått		Nei
Oversiktskart	14.07.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart	14.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Vedtekter

for Saga Borettslag org nr. 947715992

tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på generalforsamling den 29.03.04 med virketidspunkt når ny brl. av 06.06.2003 trer i kraft.
Revidert på generalforsamling 14.04.2010, 07.04.2014, 08.05.18, 25.05.2020,17.06.2021, 07.11.2023, 29.04.2024, 20.05.2025 og 05.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Saga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Verdal kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Innherred Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Saga Borettslag har maks begrensning på ETT dyr pr boenhet. Vi stiller krav til merking av alle dyr, samt sterilisering av katt. Det skal foreligge en søknad til styret, og andelseier skal ha mottatt svar på denne, før dyret anskaffes. Dette gjelder både for boende og nye andelseiere.

(6) Det er ikke tillatt å oppbevare uregistrerte kjøretøy på borettslagets eiendom mer enn 6 mnd. Evt overtredelse av dette vil føre til borttauing på andelseiers regning

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som tilbygg til leiligheter og tilbygg til garasjer, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier som utfører arbeid i strid med brannforskriftene på brannveggene på kaldloftet, blir erstatningspliktig på reparasjon av veggen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Dersom det skal gjøres omfattende endringer i andelseiers bolig, skal styret motta en søknad fra andelseier. Dette da spesielt ved endringer på bad, kjøkken og endring av innvendig fasade. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Om andelseier selv utfører endringer uten godkjent søknad fra styret, kan dette føre til følgeskader, og få konsekvenser for borettslaget og beboerne. Dersom reglene i vedtektene ikke overholdes, kan andelseier selv bli erstatningspliktig.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i 5-2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den enkeltes andel installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Eventuell montering av varmepumpe, sol/vindskjerming, innglassing samt utforming av balkonger/terrasser skal utformes av styret slik at det blir likt hos alle som vil montere dette.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. For å være styreleder/styremedlem i Saga borettslag kreves det at man er andelseier i Saga borettslag. Det kan gis unntak fra dette for ett medlem i styret eller styreleder.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, enten egenhendig eller elektronisk.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR SAGA BORETTSLAG

Nedenstående ordensregler gjelder for Saga borettslag og skal utleveres til alle andelseiere. I tillegg til disse reglene gjelder også bestemmelsene i borettslagsloven. For så vidt ikke annet følger av ordensreglene, gjelder borettslagsloven.

1. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Enhver plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden. Fra søndag kveld t.o.m torsdag kveld skal det være ro fra kl 2300 til kl 0700. Fredag kveld og lørdag kveld skal det være ro fra kl 2400 til kl 0900. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

2. RENHOLD ETC

Alt søppel kastes i søppelcontainere etter de regler for sortering som er utarbeidet av Innherred renovasjonen.

Det skal vises hensyn ved lufting og banking av matter og gulvtepper. I leilighetene er det ikke tillatt å riste matter og gulvtepper fra veranda og vindu. Dette må skje på bakkenivå.

3. VEDRØRENDE SANITÆRANLEGG

Det må bare brukes toalettpapir. Ting som barnebleier e.l. må ikke kastes i klosettet.
Alle innredninger og alt utstyr forøvrig må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Ved bruk av oppvaskmaskin/vaskemaskin må det føres tilsyn med maskinen slik at vannskader unngås ved eventuelt brudd på slanger, koplinger mv. Ved lekkasje som kan føre til skade, må hovedkranen stenges.

4. BRANNVERNUTSYR

Hver enkelt andelseier/leietaker har selv ansvar for kontroll og vedlikehold av røykvarsler, pulverapparat og brannslange. Dersom dette utstyret ikke er i orden til enhver tid, kan det føre til avkorting av forsikring/erstatning ved eventuell brann. Defekte brannslukkingapparat og røykvarslere skal innleveres til Innherred Boligbyggelag.

5. HUND/KATTEHOLD EVT. ANDRE KJÆLEDYR

Under forutsetning av styrets godkjenning kan hund/katt evt. andre kjæledyr holdes.
Forutsetningen er at eieren retter seg etter bestemmelsene som til vanlig gjelder for

hund/kattehold evt. andre kjæledyr og at disse ikke er til forstyrrelse eller ugagn for naboene. I tilfeller hvor det kan føres bevis for at hund/katt eller andre kjæledyr skaper utilfredsstillende forhold, kan styret forlange at kjæledyret blir fjernet.

6. DIVERSE ANDRE BESTEMMELSER:

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker, kjøretøyer o.l. på gårdsplass, plener, veier slik at de sjenerer de andre andelseierne.

Andelseiere/beboere i småleilighetene skal sørge for at ytterdøra er låst hele døgnet.

7. MISLIGHOLD AV ORDENSREGLENE/BESTEMMELSENE I BORETTSLAGSLOVEN

Mislighold av ovenstående ordensregler eller bestemmelsene i borettslagsloven kan i alvorlige tilfeller føre til oppsigelse/utkastelse.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Saga Borettslag

Møtetid: Tirsdag 05.05.2026 - klokken 18:00

Sted: Verdal bo- og behandlingssenter

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Sissel Edvardsen foreslås som møteleder.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Martin Hole foreslås som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var:

Styreleder: kr 55.000,-
Nestleder og sekretær: kr 18.000,-
Styremedlemmer: kr 10.000,-
Varamedlemmer: kr 0,-
Møtehonorar: kr 500,- gis også til varamedlemmer ved fremmøte etter innkalling.

Valgkomite: kr 1000,- pr. pers.

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Styreleder: kr 70000,-
Nestleder og sekretær: kr 20000,-
Styremedlemmer: kr 10000,-
Varamedlemmer. kr 0,
Møtehonorar: kr 500,- og det gis også til varamedlemmer etter innkalling.
Valgkomite: kr 1000,- pr. pers.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Sissel Edvardsen til 2027 (ikke på valg)

Styremedlem: Hilde Moan til 2026 (på valg)
Styremedlem: Martin Hole Nordvik til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Morten Steinsmo til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Espen Mathisen Sæther til 2026 (på valg)

Varamedlem: Vegar Mæhre til 2026 (på valg)

Valgkomite: Stig Terje Aunvold til 2026 (på valg)
Valgkomite: Tore Eriksson til 2026 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Sissel Edvardsen til 2027 (ikke på valg)

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Hilde Moan til 2026 (på valg)
Styremedlem: Martin Hole Nordvik til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Morten Steinsmo til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Espen Mathisen Sæther til 2026 (på valg)

Det må velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen: Hilde Moan og Kaia Nordal foreslås som styremedlemmer.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Vegar Mæhre til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen: Ann Mari Kirkbakk

4.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Stig Terje Aunvold til 2026 (på valg)
Valgkomite: Tore Eriksson til 2026 (på valg)

Det må velges to medlemmer til valgkomite for ett år.

Forslag til vedtak: Forslag: Tore Eriksson og Marit Kveldstad

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Saga Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende tre delegater til boligbyggelagets generalforsamling

Forslag til vedtak: Forslag: styreleder og to styremedlemmer.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

5.2 Søknad om endring i bolig

Dersom det skal gjøres omfattende endringer i andelseiers bolig, skal styret motta en søknad fra andelseier. Dette da spesielt ved endringer på bad, kjøkken og endring av innvendig fasade.

I borettslagets vedtekter 5-2 (3) står det følgende "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør". Ved at andelseier selv utfører endringer uten en godkjent søknad fra styret, kan dette føre til følgeskader, og få konsekvenser for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak: Godkjennes

- -

Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.

21.04.2026
Saga Borettslag
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	4 176 205	5 343 359
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 305 628	-1 102 641
Tilbakeføring avskrivninger	7 203	7 203
Avdrag langsiktig gjeld	-78 888	-71 716
B. Årets endring disponible midler	**1 233 944**	**-1 167 154**
C. Disponible midler UB	**5 410 149**	**4 176 205**
Omløpsmidler	6 422 334	4 318 992
- Kortsiktig gjeld	1 012 185	142 787
C. Disponible midler	**5 410 149**	**4 176 205**

Resultat 2025 Saga Borettslag 947715992

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 454 640	3 983 604	4 454 734	5 549 217
Andre leieinntekter		119 808	137 952	119 840	117 270
Renter		1 170 720	1 320 840	1 171 010	1 057 000
TV/Internett		467 175	524 700	468 000	468 000
Sum inntekter		**6 212 343**	**5 967 096**	**6 213 584**	**7 191 487**
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	169 712	168 177	187 714	187 714
Revisjonshonorar		13 136	12 511	13 200	14 000
Forretningsførerhonorar		265 793	259 628	283 000	296 000
Andre forvaltningstjenester		13 411	4 825	6 000	6 000
Andre fremmede tjenester		55 188	180 193	20 000	20 000
Vedlikehold	2	613 387	2 601 499	1 217 500	2 512 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		228	4 422	8 000	8 000
TV/Internett		467 100	509 100	468 000	468 000
Forsikring	3	740 292	704 744	804 000	879 500
Energi og strøm		0	1 500	7 000	7 000
Kontorrekvisita, trykksaker		210	5 467	7 000	7 000
Porto		4 080	4 493	4 000	4 000
Kontingenter		27 654	27 715	30 000	30 000
Festeavgifter		39 074	39 047	39 047	40 000
Kommunale avgifter	4	1 359 594	1 322 237	1 537 720	1 510 000
Andre driftsutgifter	5	9 562	25 405	44 500	14 500
Bomiljø		927	1 148	4 000	4 000
Avskrivninger	7	7 203	7 203	7 203	7 203
Sum driftskostnader		**3 786 552**	**5 879 313**	**4 687 884**	**6 015 417**
Driftsresultat		**2 425 791**	**87 783**	**1 525 700**	**1 176 070**
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		21 962	23 679	0	0
Rentekostnad		1 142 125	1 214 102	1 218 850	1 102 070
Resultat av finansinntekt og -kostnad		**-1 120 163**	**-1 190 424**	**-1 218 850**	**-1 102 070**
Resultat som overføres fri egenkapital		**1 305 628**	**-1 102 641**	**306 850**	**74 000**

Balanse 2025 Saga Borettslag 947715992

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	349 200	349 200
Bygninger	6, 12	25 537 407	25 537 407
Garasjer/ boder	6, 12	1 382 775	1 382 775
Andre driftsmidler	7	50 424	57 627
Sum anleggsmidler		**27 319 806**	**27 327 009**
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	8 899	67 297
Andre kortsiktige fordringer	9	797 317	764 692
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		5 616 118	3 487 004
Sum omløpsmidler		**6 422 334**	**4 318 992**
SUM EIENDELER		**33 742 140**	**31 646 001**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		9 058 899	9 058 899
Årets resultat		1 305 628	0
Sum egenkapital		**10 372 028**	**9 066 399**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	20 731 927	20 810 815
Borettsinnskudd	11	1 626 000	1 626 000
Sum langsiktig gjeld	**12**	**22 357 927**	**22 436 815**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 683	3 887
Leverandørgjeld		897 596	36 303
Skyldig off. myndigheter		1	84
Annen kortsiktig gjeld		91 906	102 514
Sum kortsiktig gjeld		**1 012 185**	**142 787**
SUM GJELD		**23 370 112**	**22 579 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 742 140**	**31 646 001**

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 25.03.2026

Sissel Edvardsen Styreleder	Morten Steinsmo Styremedlem	Espen Mathisen Sæther Styremedlem
Hilde Moan Styremedlem	Martin Hole Nordvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponibl midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Lønn til ansatte	0	4 740
Feriepenger beregnet	0	593
Annen fordel i arbeidsforhold	0	62
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	148 740	142 000
Arbeidsgiveravgift	20 972	20 699
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	0	84
Sum	**169 712**	**168 177**

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året, utbetalinger etter innleverte timelister til vedlikehold.
Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	112 677	112 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	358 437	2 472 634
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	93 066	2 256
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	9 375
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	26 708	4 734
Løpende drifts- og serviceavtaler	22 500	0
Sum	**613 387**	**2 601 499**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringsskadesaker	22 000	20 000
Forsikringspremie	708 906	675 765
Premie sikringsfond felleskostnader	9 386	8 979
Sum	**740 292**	**704 744**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 161 485	1 124 128
Eiendomsskatt	198 109	198 109
Sum	**1 359 594**	**1 322 237**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	155
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	263
Generalforsamling/styremøte	3 255	0
Bank og kortgebyrer	5 307	5 565
Andre kostnader	1 000	19 423
Sum	**9 562**	**25 405**

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Garasjer	Inngang 2-roms	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 775 908	1 382 775	1 761 499	349 200
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 775 908	1 382 775	1 761 499	349 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 775 908	1 382 775	1 761 499	349 200
Anskaffelsesår :	1973	2001	2011	1974
Antatt levetid i år :				

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.
Tomten er kjøpt i 1974 for kr. 349 200,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Søppelsorteringsanlegg	Søppelsorteringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000	44 063
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000	44 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 999	28 640
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 001	15 423
Årets avskrivninger :	5 000	2 203
Anskaffelsesår :	2012	2012
Antatt levetid i år :	20	20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Fordringer kunder	0	7 323
Restanser felleskostnader	8 899	59 974
Sum	**8 899**	**67 297**

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	797 317	764 692
Sum	**797 317**	**764 692**

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Aasen Sparebank**	**Aasen Sparebank**
Lånenummer:	**44841656102**	**44841655025**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.28 %	5.28 %
Betingelser:	1,10 + 3MNIBOR	1,10 + 3MNIBOR
Beregnet innfridd:	01.04.2033	01.05.2053
Opprinnelig lånebeløp:	924 199	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	809 066	20 001 749
Avdrag i perioden:	76 744	2 144
Lånesaldo 31.12:	**732 322**	**19 999 605**
Saldo 5 år frem i tid:	264 476	19 999 079

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	51	309 957	15 807 807
	24	205 172	4 924 128

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 44841655025 har første avdrag 01.03.2026 med kr 186	51	309 957	3
	24	205 172	2
Lån 44841655025 har første avdrag 01.05.2033 med kr 46 786	51	309 957	725
	24	205 172	409

Det er ikke vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	1 626 000	1 626 000
Sum	**1 626 000**	**1 626 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 22 357 927,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 27 269 382,-

Resultat og balanse med noter for Saga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Saga Borettslag

Styreleder	Sissel Edvardsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Espen Mathisen Sæther (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Morten Steinsmo (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Martin Hole Nordvik (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Hilde Moan (sign.)	25.03.2026

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Saga Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Saga Borettslag. Ekstraordinær generalforsamling avholdes digitalt på MinSide (https://bomidt.bbl.no/minside/) med stemmefrist torsdag 12.03.2026 kl 12:00

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. VALG

2.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Hege Lillevik har fratrådt som styremedlem og nytt styremedlem må på plass for å få signert regnskapet.

Hilde Moan har sagt ja til vervet frem til den ordinære generalforsamlingen.

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Saga Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Verdal bo- og behandlingssenter .

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

20stk fremmøtte

6stk fullmakter

= 26stk stemmeberettigede

Vedtak:
Totalt __ fremmøtte hvorav __ stemmeberettigede (inkludert __ fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Styreleder Sissel Edvardsen ble valgt som møteleder.

Vedtak:
Styreleder Sissel Edvardsen foreslås som møteleder.

1.3 Valg av referent

Martin Hole Nordvik ble valgt som referent.

Vedtak:
Martin Hole Nordvik foreslås som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Tore Eriksson og Marit Kvelstad skal signere protokoll fra generalforsamlingen.

Vedtak:
Tore Eriksson og Marit Kvelstad skal signere protokoll fra generalforsamlingen.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden er vedtatt og godkjent!

Vedtak:
Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var:

Styreleder: kr 55.000,-
Nestleder og sekretær: kr 18.000,-
Styremedlemmer: kr 10.000,-
Varamedlemmer: kr 0,-
Møtehonorar: kr 500,- gis også til varamedlemmer ved fremmøte etter innkalling.

Valgkomite: kr 1000,- pr. pers.

Vedtak:
Fjorårets honorar var:

Forslag 1:

Styreleder: 55000kr

Nestleder og sekretær: 18000kr

Styremedlem: 10000kr

Varamedlemmer 0kr

Møtehonorar 500kr

Gis også til varamedlemmer ved fremmøte etter innkalling.

Valgkomite: 1000kr pr pers

Styrets innstilling:

Forslag 2

Styreleder: kr 70000,-
Nestleder og sekretær: kr 20000,-
Styremedlemmer: kr 10000,-
Varamedlemmer. kr 0,
Møtehonorar: kr 500,- og det gis også til varamedlemmer etter innkalling.
Valgkomite: kr 1000,- pr. pers.

Benkeforslag :

Forslag 3:

Styreleder: 60000kr

Nestleder og sekretær: 20000kr

Styremedlem: 12000kr

Varamedlemmer: 1000kr

Møtehonnorar 500kr

Valgkomite: 1000kr pr pers

Gis også til varamedlemmer ved fremmøte etter innkalling.

Avstemming ang styrehonorar:

Forslag 1: Slik honoraret var i fjor = 16stk

Forslag 2: Styrets innstilling: = 0stk

benkeforslag 3: = 7stk

Forslag 1 er vedtatt!

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Sissel Edvardsen til 2027 (ikke på valg)

Vedtak:

Styreleder: Sissel Edvardsen

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Hilde Moan til 2026 (på valg)
Styremedlem: Martin Hole Nordvik til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Morten Steinsmo til 2027 (ikke på valg)
Styremedlem: Espen Mathisen Sæther til 2026 (på valg)

Det må velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Forslag fra valgkomiteen: Hilde Moan og Kaia Nordal foreslås som styremedlemmer.

Forslag:

Stiller til valg:

Hilde Moan

Erik Brodahl

Espen Mathisen Sæther

Kaia Nordal

Espen Mathisen Sæther fikk = 16stk stemmer

Hilde Moan fikk = 21stk stemmer

Kaja Nordahl fikk = 5stk stemmer

Erik Brodahl fikk = 8stk stemmer

Hilde Moan er valgt for 2år fram til 2028

Espen Mathisen Sæther er valgt for 2år til 2028

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Vegar Mæhre til 2026 (på valg)

Det må velges ett varamedlem for ett år.

Vedtak:
Forslag fra valgkomiteen: Ann Mari Kirkbakk

Tove Mikalsen stiller til valg

Ann Mari Kirkbakk = 13stk stemmer

Tove Mikalsen = 13stk stemmer

Må stemme på nytt ved like mange stemmer!

Ann Mari Kirkbakk = 13stk stemmer

Tove Mikalsen = 12stk stemmer

Ann Mari Kirkbakk valgt som vara for 1år!

4.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Stig Terje Aunvold til 2026 (på valg)
Valgkomite: Tore Eriksson til 2026 (på valg)

Det må velges to medlemmer til valgkomite for ett år.

Vedtak:
Forslag: Tore Eriksson og Marit Kvelstad

Tore Eriksson og Marit Kvelstad valgt!

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Saga Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende tre delegater til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:
Forslag: styreleder og to styremedlemmer.

Forslag vedtatt!

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

Forslag til bytte vedtatt!

5.2 Søknad om endring i bolig

Dersom det skal gjøres omfattende endringer i andelseiers bolig, skal styret motta en søknad fra andelseier. Dette da spesielt ved endringer på bad, kjøkken og endring av innvendig fasade.

I borettslagets vedtekter 5-2 (3) står det følgende "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør". Ved at andelseier selv utfører endringer uten en godkjent søknad fra styret, kan dette føre til følgeskader, og få konsekvenser for borettslaget og beboerne.

Vedtak:

Godkjennes

Styre foreslår vedtektsendring:

Dersom reglene i vedtektene brytes, så kan andelseier selv bli erstatningspliktig.

19stemmer for endring og det er vedtatt!

Protokoll for Saga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Edvardsen (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Marit Kvelstad (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Tore Eriksson (sign.)	13.05.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Saga Borettslag torsdag 12.03.2026 kl. 12:00 - digitalt på MinSide (https://bomidt.bbl.no/minside/).

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

23 andeler avga stemme på MinSide

1.2 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 19

Vedtak:

Styreleder Sissel Edvardsen

1.3 Valg av referent

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 20

Vedtak:

Trond Even Einmo fra Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 19

Vedtak:

Hilde Moan signerer protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. VALG

2.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Hege Lillevik har fratrådt som styremedlem og nytt styremedlem må på plass for å få signert regnskapet.

Hilde Moan har sagt ja til vervet frem til den ordinære generalforsamlingen.

Valg av styremedlem for Styre Saga Borettslag

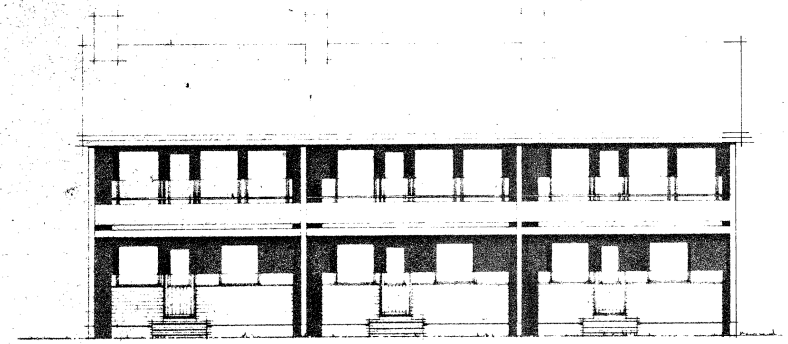
- Hilde Moan - 22 stemmer

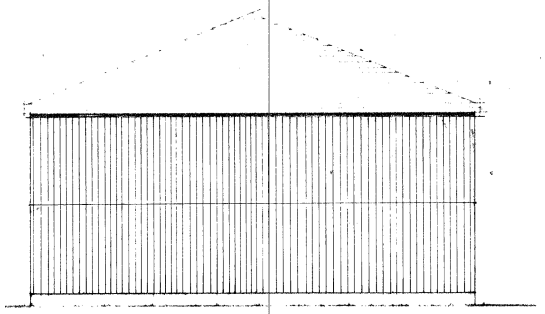
Vedtak:
Hilde Moan valgt som nytt styremedlem frem til ordinær generalforsamling

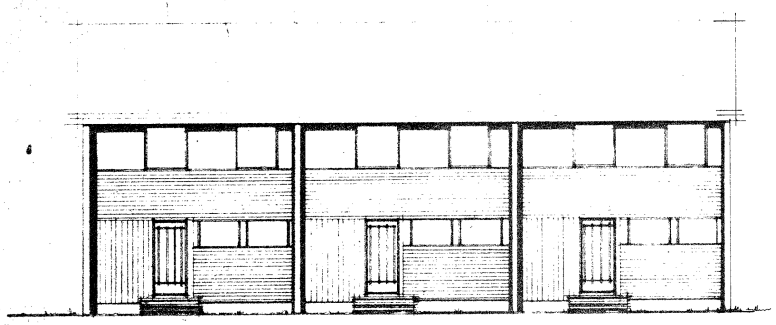
Protokoll ekstraordinært møte for Saga Borettslag

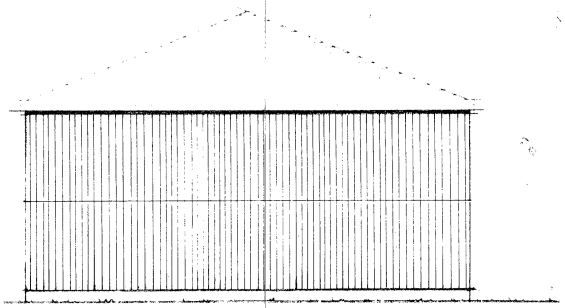
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sissel Edvardsen (sign.)	12.03.2026
Sekretær	Trond Even Einmo (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Hilde Moan (sign.)	12.03.2026









SENTRAL BYGNINGSRÅD
Sak 70/172
Møte 16/12
Vedtak GODKJENT
bygn.rådssekr.

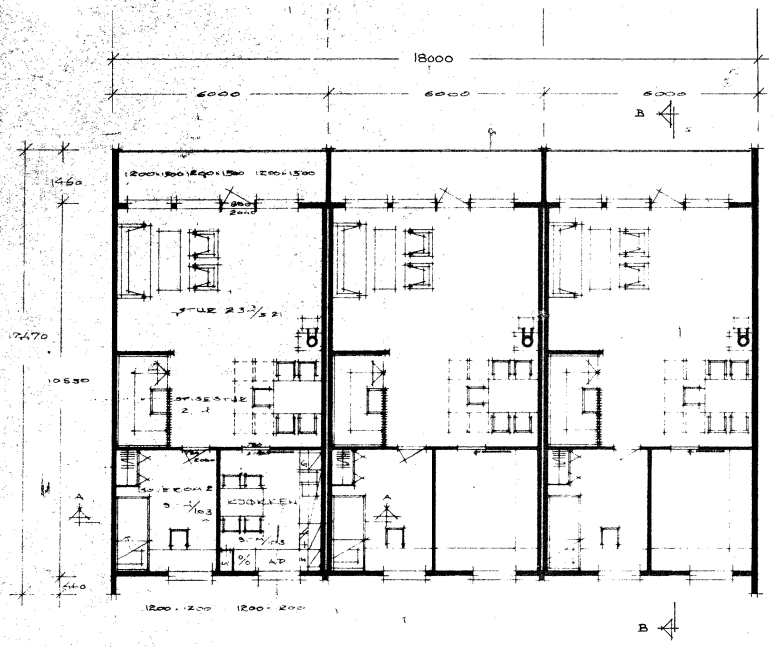
FUTURUM COMBI 4 roms

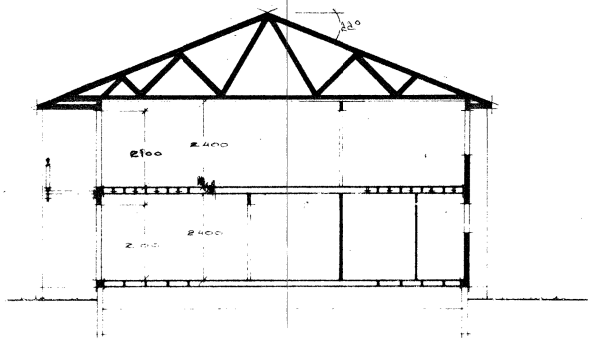
BYGHERRE: BLOCK WATNE HUS
BYGHERRE ASS: STØREN
REVIDERINGEN GJELDER
SIGN: T.U.
DATO: 11/10 70

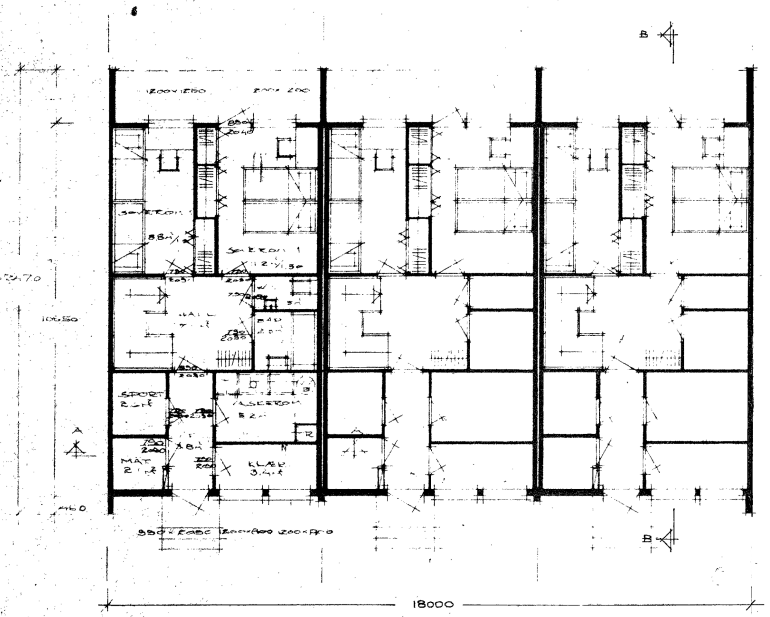
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP

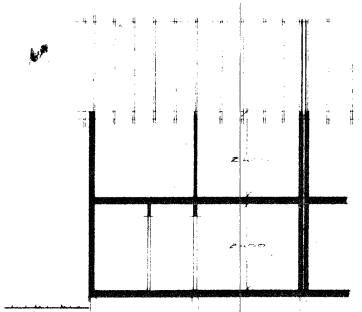
TEGN:
KONTR:
GODK:
MÅLESTOKK: 1:100
PROSJ. NR: 44667
TEGN. NR:

Denne tegning er vår eiendom. Kopiering eller bearbeidelse uten samtykke fra G. Block Watne A/S ikke tillatt.









UTREGNING AV LEIEAREALET

1 ET 10.20M · 5.70M = 58.14M²
UNDET 10.20M · 5.70M = 58.14M²
TILSAMMEN = 116.28M²
– BODER OG VINDFANG = 19.28M²
LEIEAREALET = 97.00M²

VEDDAL BYGNINGSKONTOR
Sak 709/72
Møte 18/12
Vedtak .....
GODKJENT
.....
bygn.rådsekr.

FUTURUM COMBI 4 roms

BYGHERRE: BLOCK WATNE HUS — KUNDE NR
BYGDE/FELT: STØREN

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN SIGN	DATO
			T.V	11/10-72

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

TEGN
KONTR
GODK
DATO 22/12-72

ERST FOR
TEGN NR 44668
ERST AV

Tegn. som må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes av utenforstående uten tillatelse av rettighetshaver som G. Block Watne A/S ikke meddeler.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.06.2026 10:44

Eiendom 5038-18/827 Block watne I

Bruksnavn	Block watne I				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.02.1976	Andel	
Kommunenr	5038	Oppgitt areal	23569 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	18	Beregnet areal	23568,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	827	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (51)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Heggvegen 1	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 2	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 3	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 4	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 5	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 6	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 7	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 8	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 9	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 10	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 11	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 12	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 13	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 14	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 15	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 16	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 17	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 18	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 19	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 20	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 21	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 22	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 23	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 24	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 25	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 26	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 27	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 29	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Heggvegen 31	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 1	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 2	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 3	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 4	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 5	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 6	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 7	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 8	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 9	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 10	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 11	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 12	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 13	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 14	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 15	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Seljevegen 16	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 17	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 18	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 19	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 20	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 21	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad
Seljevegen 22	7653 Verdal	Ørmelen 1	Øra	Stiklestad

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.02.1976	Skylddeling	5038-18/827	Mottaker	23642
		5038-18/3	Avgiver	-23642
19.01.2004	Grunneiendom fra feste	1721-18/3	Avgiver	0
		5038-18/827	Mottaker	0
01.01.2018	Omnummerering	5038-18/827	Mottaker	0

Bygninger (64)

Bygg 1 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836889			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 2 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836900			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 3 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836897			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 4 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836870			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 5 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730929			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0

Bygg 6 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730932			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0

Bygg 7 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730943			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	66/0	66/0

Bygg 8 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836781			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	130/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	130/0	Energikilde	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	70/0	0/0	70/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 9 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943968			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 10 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836773			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 11 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943941			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 12 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730946			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.02.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2023	Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	66/0	66/0

Bygg 13 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836811			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 14 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943984			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 15 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730945			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	66/0	66/0

Bygg 16 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836803			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 17 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943976			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 18 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185944018			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 19 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943992			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 20 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836862			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 21 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185944034			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 22 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836854			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 23 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185944026			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 24 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836706			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 25 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943887			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	470/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	470/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0
H02	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0

Bygg 26 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943879			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 27 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836722	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 28 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943909			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	470/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	470/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0
H02	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0

Bygg 29 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836714			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 30 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943895			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 31 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730939			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.02.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2023	Areal, annet (bruk/brutto)	72/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	72/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	72/0	72/0

Bygg 32 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836749			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 33 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943925			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 34 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836730			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 35 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943917			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	470/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	470/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0
H02	Hovedetasje	4	235/0	0/0	235/0

Bygg 36 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836765			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 37 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836757			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 38 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	185943933			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 39 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946606			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	60/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	60/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	60/0	60/0

Bygg 40 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946592			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	64/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	64/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0

Bygg 41 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17837095			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 42 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946630			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 43 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17837087			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 44 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946614			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	32/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 45 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946657			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	80/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	80/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	80/0	80/0

Bygg 46 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946649			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	54/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	54/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	54/0	54/0

Bygg 47 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300730934			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	24/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	22	1	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	22/0	22/0

Bygg 48 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946673			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	80/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	80/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	80/0	80/0

Bygg 49 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946665			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 50 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836986			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	135/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	135/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	135	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	75/0	0/0	75/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 51 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946533			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0

Bygg 52 av 64: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300337161			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.11.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	504/530	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	504/530	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	402/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	63	1	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	252/265	0/0	252/265
H02	Hovedetasje	4	252/265	0/0	252/265

Bygg 53 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946525			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 54 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946568			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 55 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946541			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 56 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946584			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	64/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	64/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0

Bygg 57 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	185946576			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0

Bygg 58 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836927			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 59 av 64: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300260276			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	90/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	90/0	90/0

Bygg 60 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836919			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 61 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836943			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 62 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836935			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 63 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836978			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 64 av 64: Rekkehus

Bygningsnr	17836951			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5038	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	827	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Seljevegen 7, 7653 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 23 569 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	20130011
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 550 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

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** 215 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 2 934 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 19 870 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002
Navn	Sagstuvegen 18
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2318/2016002-B.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_GS

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

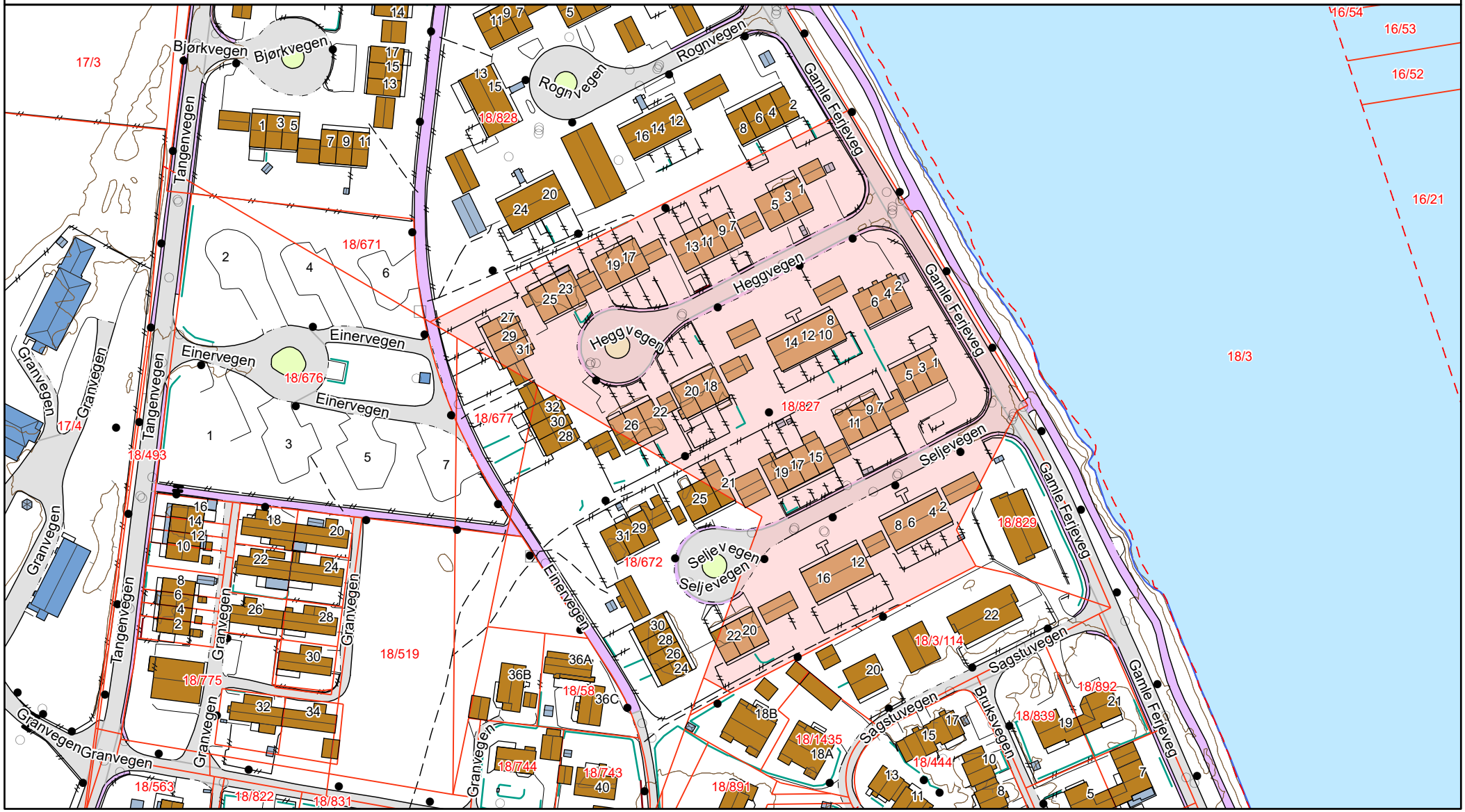
Temakart til kommuneplanens arealdel 2025-2030, datert 18.11.2024, er juridisk bindende.
Temakartene omfatter:

- 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.

Oversiktskart

Adresse: **Seljevegen 22, 7653 Verdal**
Gnr/Bnr: **5038/18/827/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 23569 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.06.2026



Matrikkelkart

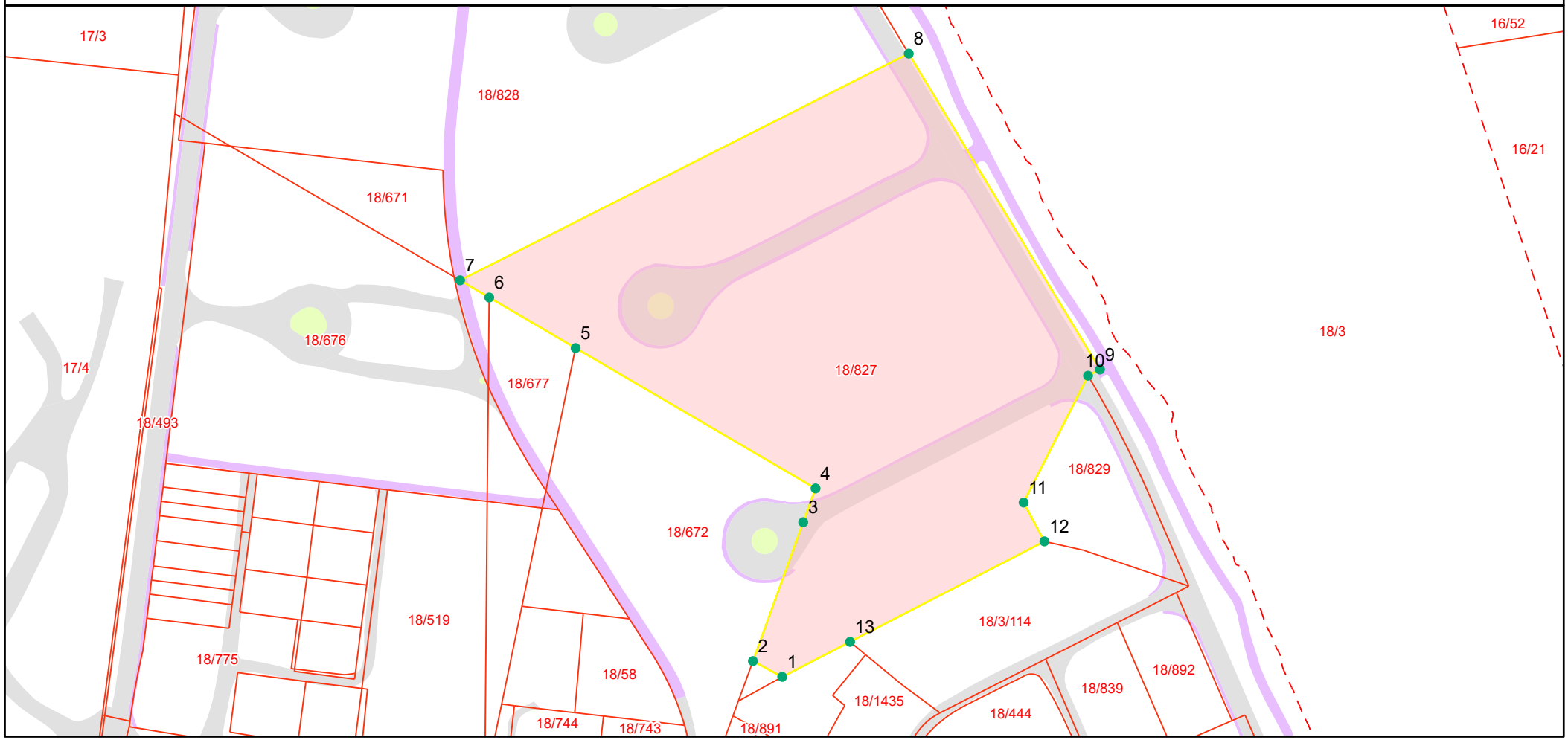
Adresse: **Seljevegen 22, 7653 Verdal**
Gnr/Bnr: **5038/18/827/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 23569 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.06.2026

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: 23569 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7076651.07	621499.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	14	11.82	0
2	7076656.69	621489.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	52.52	0
3	7076706.07	621506.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.79	0
4	7076718.08	621511.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	98.83	0
5	7076768	621426.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	35.58	0
6	7076785.98	621395.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.03	0
7	7076792.1	621385.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	178.7	0
8	7076872.7	621544.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	131.31	0
9	7076760.37	621612.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	4.78	0
10	7076758.17	621608.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	50.59	0
11	7076713.06	621585.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.66	0
12	7076699.25	621592.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	77.76	0
13	7076663.52	621523.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	27.15	0

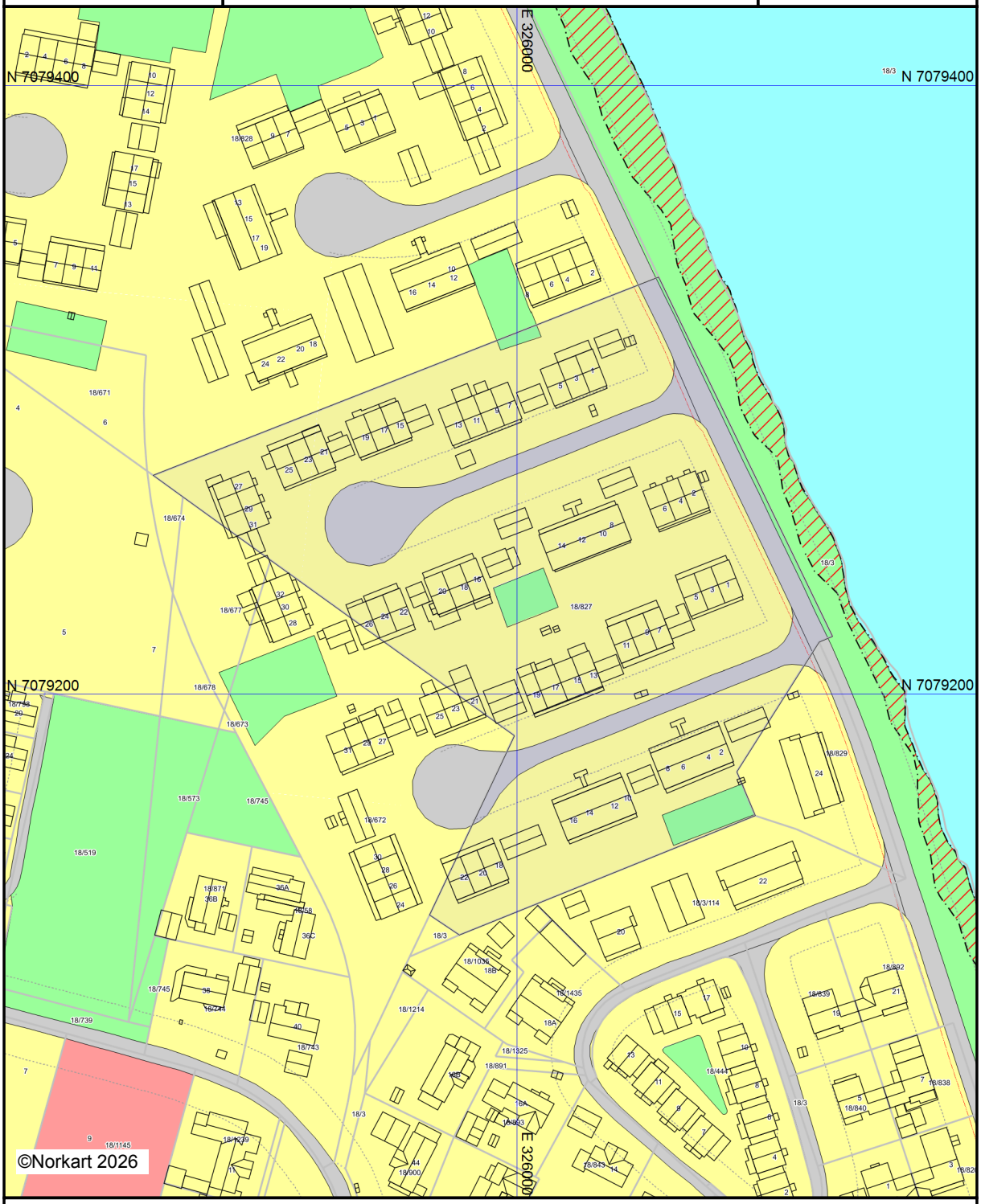
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 18/827
Adresse: Seljevegen 7
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2000

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

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

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.

Seljevegen 7

Nabolaget Ørmelen nordre - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sagstuvegen Linje 635, 7503	2 min 0.2 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	19 min 1.7 km
Trondheim Værnes	59 min

Skoler

Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	8 min 0.8 km
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	6 min 2.4 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	6 min 2.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	7 min 2.6 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	18 min 15.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

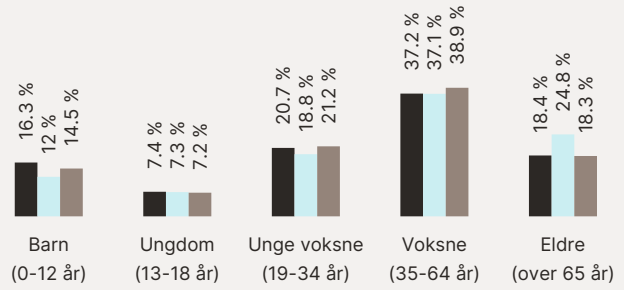
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørmelen nordre	1 221	592
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørmelen barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 1.1 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1.1 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Verdal Post i butikk	15 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

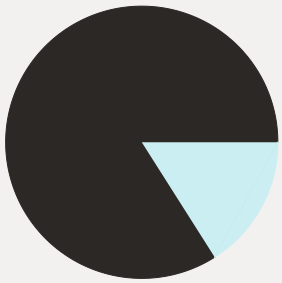
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Ørmelen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.8 km
Verdal stadion Fotball	15 min 1.3 km
Sprek Treningssenter	16 min
3T-Levanger	15 min

Boligmasse

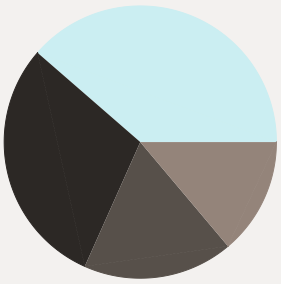


- 84% rekkehus
- 16% blokk

Varer/Tjenester

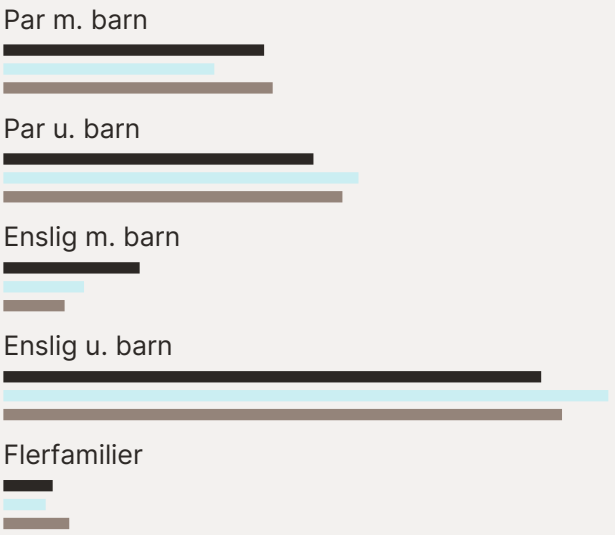
Domus Senter	17 min
Boots apotek Verdal	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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