

A modern, open-plan living and dining area. On the left, a dark wood kitchen island with a white countertop and two white bar stools. In the center, a large floor-to-ceiling mirror. On the right, a dark grey sofa with white and patterned cushions. In the foreground, a dark coffee table with a tray holding a glass pitcher, cups, and a potted plant. The walls are a neutral beige, and the floor is light wood. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Kassefabrikkvegen 2E, 7654 VERDAL

Strøken selveierleilighet med lave felleskostnader. Nyrenovert i 2023 med lekre materialvalg. Parkering.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 076 100,-
Felleskostn.: Kr 2 556,-
Selger: Trym Hoff

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 1613.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 65
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1709250045

Strøken selveierleilighet med lave felleskostnader. Nyrenovert i 2023 med lekre materialvalg.

Velkommen til et enklere liv på Reinsholm!

Nyrenovert leilighet på bakkeplan med livsløpsstandard. Byggeår 2004. Leiligheten har egen inngang med entre og bod med adkomst fra bakkeplan. Parkeringsplass like utenfor. Eiendommen har vært en del av kommunalt bosenter tidligere. Nå omgjøres hele bygget til et moderne sameie med totalt 6 boligseksjoner med høy standard.

- Bad renovert i 2023.
- Nytt kjøkken i 2023.
- Overflater pusset opp i alle rom i 2023.
- Nye vinduer og dører i 2023.
- Hele det elektriske anlegget skiftet ut i 2023.
- Nye interne vann og avløpsrør i 2023.

Selveierleiligheten har lave fellesutgifter kr. 2.556,- pr mnd!

Velkommen til en hyggelig visning!



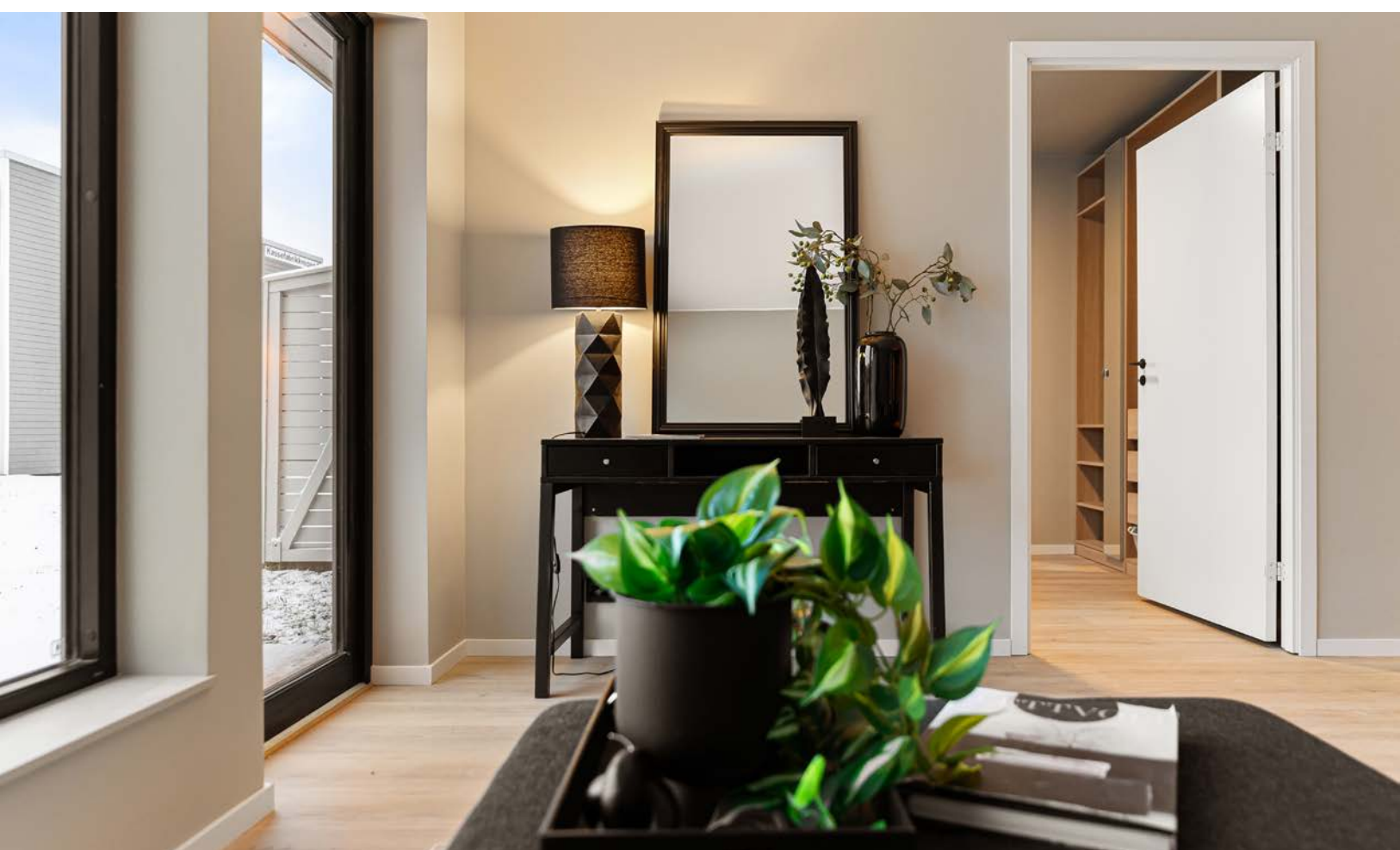
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	46
Budsjett Sameie	49
Vedtekter Sameiet	50
Nabolagsprofil	57
Tinglyst seksjonering	60
Ferdigattest	68
Planbestemmelser	70
Tegninger fra kommunens arkiv	126
Matrikkelplan	132
Budskjema	141















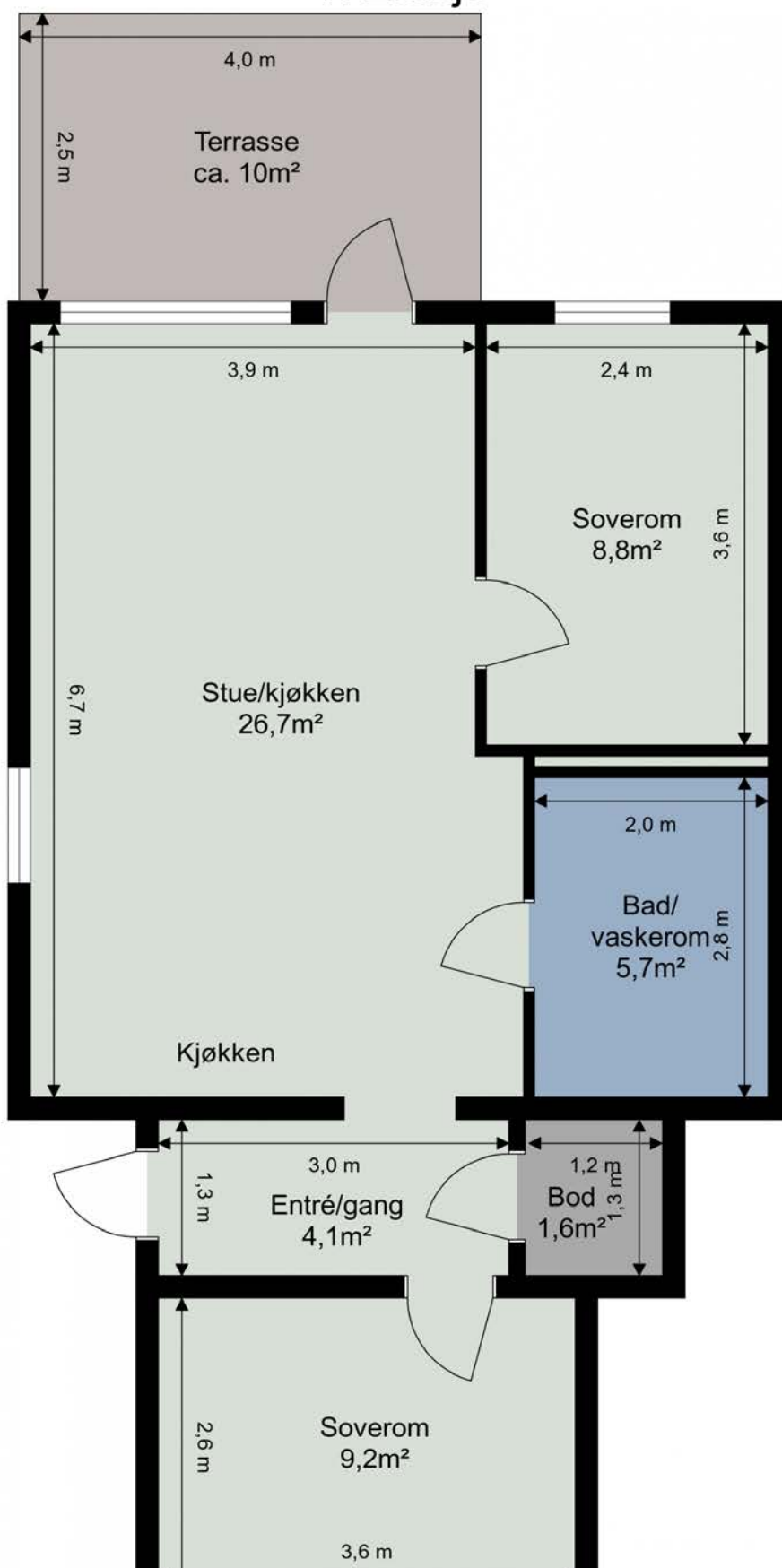






Kassefabrikkvegen 2 E

1. Etasje



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

VERDAL:



**PÅL SVERRE
FIKSE**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 951 60 823
psf@grong-sparebank.no



**INA KVERNMO
KLAUSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 970 97 678
ikl@grong-sparebank.no



**MORTEN
KVÅLE**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 95 179
mok@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 • www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entre/Gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Denne leiligheten vil ikke ha tilknytning til fellesareal, men alt fellesareal i Sameiet må betjenes samlet i forhold til drift og vedlikehold og er hensyntatt i de budsjetterte månedlige felleskostnadene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1613.5 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 1.613 kvm. Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling/seksjonering ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Beliggenhet

Leilighetene ligger i et etablert boligfelt bestående av leiligheter og frittliggende boliger som grenser til landbruksareal. Det er kort veg til idrettsanlegg, turstier langs Verdalselva og restauranter.

Avstander:

- Amfi kjøpesenter 300m
- Rema 1000 300m
- Reinsholm barnehage 800m
- Verdal videregående skole 900m
- Togstasjon 1 km
- Verdalsøra barne- og ungdomsskole 1,2 km

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg på en etasje. Oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel utvendig. Pulttak tekket med asfaltbelegg. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

- Bad renovert i 2023.
- Nytt kjøkken i 2023.
- Overflater pusset opp i alle rom i 2023.

- Nye vinduer og dører i 2023.
- Hele det elektriske anlegget skiftet ut i 2023.
- Nye interne vann og avløpsrør i 2023.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Se vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagte egenoppgave fra selger. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innhold

1. etg:

Entre/Gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Standard

Nyrenovert leilighet på bakkeplan med livsløpsstandard. Byggeår 2004. Leiligheten har egen inngang med entre og bod med adkomst fra bakkeplan. Parkeringsplass like utenfor. Eiendommen har vært en del av kommunalt bosenter tidligere. Nå omgjøres hele bygget til et moderne sameie med totalt 6 boligseksjoner med høy standard.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for TV & Internett inngår i de månedlige felleskostnadene. Høyere hastighet og flere kanaler ut over grunnpakken må bestilles og dekkes av kjøper.

Parkering

Hver boligseksjon har en parkeringsplass på sameiets eiendom. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet. Sykkelparkering finnes i egen sykkelbod, som er deler av sameiets fellesareal.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel.

Det gjøres oppmerksom på at dette er renovering av eksisterende bygningsmasse og hvor det meste vil være eldre bygningskomponenter som ikke er utskiftet ved renoveringen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter seksjonering. Ut fra gjeldende satser må kjøper påregne ca. 10-15.000,- i kommunale avgifter pr år. Dette inkluderer da vann og avløp. Eiendomsskatt og renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter seksjonering.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter seksjonering/eierskifte. Formuesverdien

vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Pliktig medlemskap i Sameiet

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1881/10000

Felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Se vedlagte budsjett i salgsoppgaven.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet bygningsforsikring, strøm til fellesanlegg, forretningsfører, grunnpakke tv/internett, sparing/vedlikehold m.m.

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 6 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til salgstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Selger har ikke inngått avtale om forretningsførsel (forretningsfører) pr i dag. Estimert budsjett for felleskostnader hensyntar forretningsfører. Det blir opp til kjøperne og det nye styret i Sameiet og velge hvorvidt forretningsfører skal benyttes og eventuelt hvilken tilbyder som skal benyttes.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 556

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET KASSEFABRIKKVEGEN 2

Organisasjonsnummer

935355567

Forkjøpsrett

Nei

Styregodkjennelse

Nei

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full

kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 65, seksjonsnummer 5 i Verdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5038/23/65/5:

21.10.1987 - Dokumentnr: 11612 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:24

Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2023 - Dokumentnr: 1010767 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:24

Overført fra: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2025 - Dokumentnr: 482520 - Jordskifte

23-021913RFA-JTRO/JTRD Hall

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2025 - Dokumentnr: 482520 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:23 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2004 - Dokumentnr: 404 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:23 Bnr:8

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:23 Bnr:65

01.01.2018 - Dokumentnr: 82587 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:23 Bnr:65

27.01.2025 - Dokumentnr: 97244 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:23 Bnr:52

Bestående matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:23 Bnr:65

Elektronisk innsendt

21.03.2025 - Dokumentnr: 323058 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1881/10000

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for selve oppføringen og opprinnelig bruk. Videre foreligger ferdigattest for bruksendring datert 08.12.2024 fra kommunal bolig til privat bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for Verdal by 2017-2030. Foreligger dokumentasjon fra kommunen på godkjent bruksendring til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på naboeiendommen Kassafabrikkvegen 4 planlegges oppføring av nye boliger. Foreligger forslag til detaljregulering for denne eiendommen. Det må derfor påregnes noe endret trafikkbilde i området samt, påregnes noe støy og økt aktivitet i byggeperioden. Hvorvidt utbyggingen vil ha negative konsekvenser ut over omtalte vites ikke og er kjøpers risiko og ansvar. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon rundt omtalte forhold.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

5 000 (Seksjoneringsgebyr)

5 000 (Startkapital til Sameiet)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 089 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 000 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
1 990 Visninger per stk.
5 500 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 49 890

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kassefabrikkvegen 2 E

7654 VERDAL

5038/23/52/0/0/0

Rapportdato

27.01.2025

TG 0		6
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

Befaring utført den 20.11.2023 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Kassefabrikkvegen 2 E , 7654, VERDAL

Matrikkel: 5038/23/52/0/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 555.60 m²

Hjemmelshaver(e): Trym Hoff

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg på en etasje. Oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel utvendig. Pulttak teknet med asfaltbelegg. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad renoveret i 2023. - Nytt kjøkken i 2023. - Overflater pusset opp i alle rom i 2023. - Nye vinduer og dører i 2023. - Hele det elektriske anlegget skiftet ut i 2023. - Nye interne vann og avløpsrør i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 58 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 60 m ²	BTA 65 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

-

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og dører skiftet ut i 2023.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoveret i 2023. Det er lagt ny membran og ny flis over eksisterende flis.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og produktdatablad.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Noe moderat fall på gulv mot dusjsone. Jevnt lokalt fall i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 45 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det registreres plastsluk med klemring i dusjsone/gulv.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk integrerte i platetopp. Sentralt avtrekk i himling over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2023 er installert i skap på badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

KASSEFABRIKKVEGEN 2 E - 5038/23/52/0/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse	KASSEFABRIKKVEGEN 2		
Postnr.	7654	Sted	VERDAL
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	TRYM HOFF	Etternavn	HOFF
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYE FLISER + NY INNREDNING
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2023 Nye fliser
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse FLIS på FLIS
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/plpe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært søpp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Forellgger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjegge i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

BUDSJETT KASSEFABRIKKVEGEN 2A – 2 F

kvm	Pr enhet	pr mnd	pr år	Seksjonsbrøk
45.10	Leilighet A	2,051 kr	24,611 kr	15.10%
43.70	Leilighet B	1,987 kr	23,847 kr	14.63%
41.00	Leilighet C	1,864 kr	22,374 kr	13.73%
57.90	Leilighet D	2,633 kr	31,596 kr	19.38%
56.20	Leilighet E	2,556 kr	30,668 kr	18.81%
54.80	Leilighet F	2,492 kr	29,904 kr	18.35%
298.70	Total	13,583 kr	163,000 kr	100.00%

UTGIFTER

Nødvendigheter	Faktiske tall	Budsjettet	Differanse
Forsikring	0 kr	18,000 kr	
Kommunale avgifter	0 kr	24,000 kr	
Strøm til fellesareal	0 kr	6,000 kr	
Forretningsfører	0 kr	26,000 kr	
Vaktmestertjenester	0 kr	0 kr	
Vask av fellesareal	0 kr	0 kr	
KabelTV & Internett	0 kr	16,000 kr	
Styrehonorar	0 kr	0 kr	
Vedlikehold	0 kr	15,000 kr	
Sparekonto	0 kr	50,000 kr	
Renter & Avdrag	0 kr	0 kr	
Gressklipping	0 kr	2,000 kr	
Snømåking	0 kr	6,000 kr	
Total	0 kr	163,000 kr	0 kr

SAMEIEVEDTEKTER
for
Kassefabrikkvegen 2
(vedtatt ved seksjonering 23.01.24
sist endret ved ordinært sameiermøte 24.01.24)

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Kassefabrikkvegen 2.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 23, bnr. 65 + 52 i Verdal kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 6 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 6 boligseksjoner i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale skiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Hver boligseksjon har én parkeringsplass. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

Parkeringsplassene er likt dimensjonerte. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, er forflytningshemmede og har eller får behov for økt nærhet til boligen, kan styret anmode en eier av plass nærmest denns bolig til å midlertidig bytte med vedkommende som har behovet, sålenge behovet består. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede.

Parkeringsplasser på sameiets eiendom som ikke er seksjonerte som tilleggsdeler, er del av sameiets fellesareal. Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter. Ellers skal parkeringsplassene fungere som gjesteparkering for boligseksjonene og skal ikke benyttes til biloppstilling av sameierne selvom ikke annet er skriftlig avtalt.

Sykkelparkering finnes i egen sykkelbod, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjops- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Hver enkelt har ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon. Dersom seksjonseier misligholder nevnte plikter, og misligholdet er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan sameiet gjennomføre renholdet/vedlikeholdet, og slik at kostnadene fordeles forholdsmessig på den eller de seksjonene som står for misligholdet. Større vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Hver seksjon skal selv bekoste renhold og vedlikehold av egen fasade og vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innefor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis månedet à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektas slik:

- snr. 1-6 (boligseksjonene): Hver seksjon har en stemme. Til sammen 6 stemmer

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Styre

Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. vara automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære sameiermøte.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med Boligbyggelaget MIDT. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

13. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

14. Endring av vedtektene

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 23, bnr. 65 + 52 i Verdal kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Verdal, den 24/01 - 2024

Trym Hoff

Nabolagsprofil

Kassefabrikkvegen 2E - Nabolaget Haug - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Verdal bo- og helsetun Linje 640, 7503	7 min 0.6 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	8 min 0.6 km
Trondheim Værnes	59 min

Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Verdal videregående skole 550 elever	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata Verdal Kommune	5 min
Amfi Verdal	6 min

«Litt utenfor sentrum men likevel veldig sentralt og nært sentrum. Rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

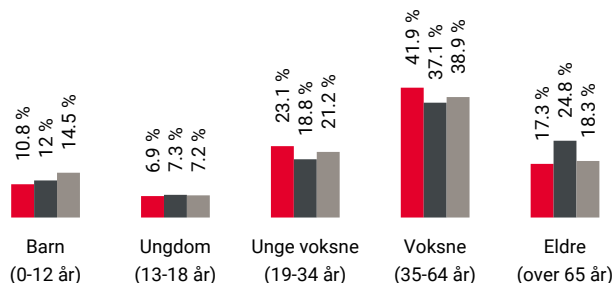
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haug	575	284
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinsholm barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.5 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Verdal	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Meny Verdal	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Tinden ballbane	11 min	
	Ballspill	1 km	
	Verdal v.g.skole håndballbane	12 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Sprek Treningssenter	12 min	

Boligmasse



70% enebolig
8% rekkehus
7% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



AMFI Verdal

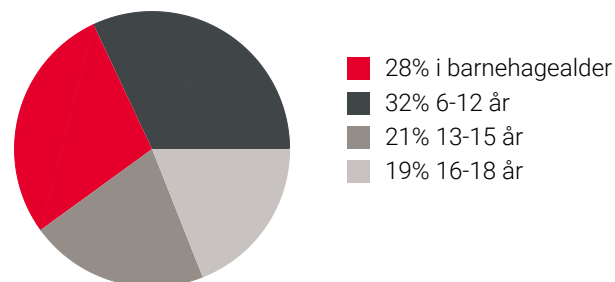
6 min



Vitusapotek Amfi Verdal

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



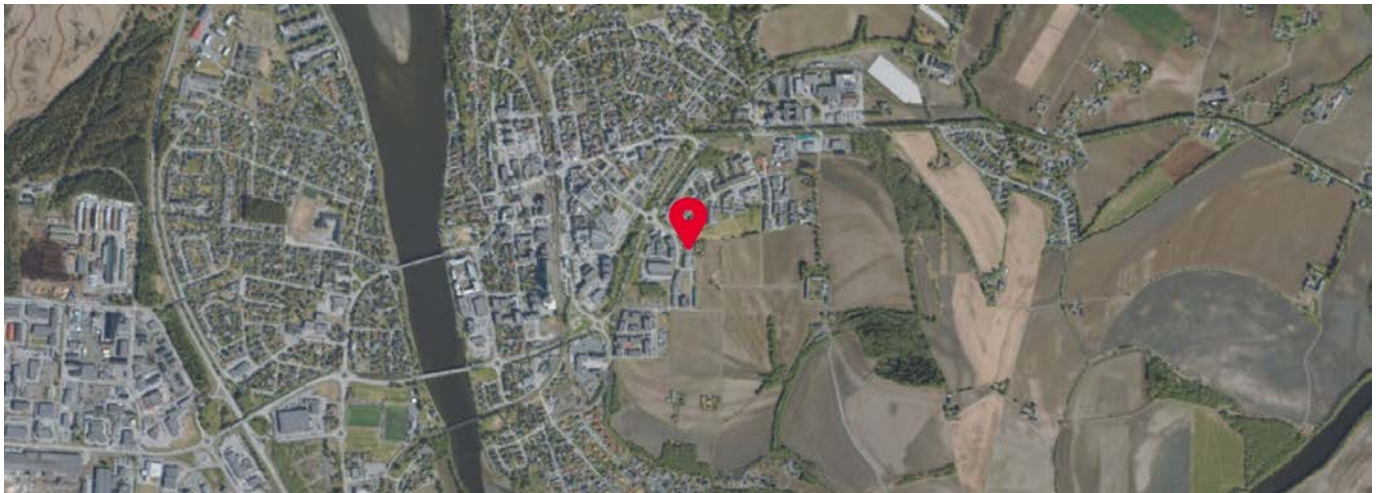
0%

47%

Haug
 Verdalsøra
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015031	01.04.2025	1709240020

Om dokumentet

Ident
2025/323058/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

- ført en seksjonering i matrikkelen
- ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614825480
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

isjonsnr 7418 Navn VERDAL KOMMUNE Adresse Postboks 24, 7651 VERDAL

irent(er) av forretning

lsdato/Orgnr 3 Navn HOFF TRYM Bruksenhe H0101 Adresse Hans Hagerups gate 1, 7012 TRONDHEIM

ikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 23 Bnr 65

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
23	65	0	1	1510 / 10000	Boligseksjon	Nei	Nei
23	65	0	2	1463 / 10000	Boligseksjon	Ja	Nei
23	65	0	3	1373 / 10000	Boligseksjon	Ja	Nei
23	65	0	4	1938 / 10000	Boligseksjon	Nei	Nei
23	65	0	5	1881 / 10000	Boligseksjon	Nei	Nei
23	65	0	6	1835 / 10000	Boligseksjon	Nei	Nei

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



1222 5487

26 FEB 2025

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)				
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.				
Kommunens navn	Kommunens adresse		Kontaktperson	
Verdal	Pb 24, 7651 Verdal			

1. Opplysninger om innsenderen				
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).				
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse		
Trym Hoff	191268	trym@tyra.no		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer	
Hans Hagerups gate 1	7012	Trondheim	90055199	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5038	Verdal	23	65	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
191268	Trym Hoff	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon nærings				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1510		1				2				3			
2	B	1463	B	1				2				3			
3	B	1373	B	1				2				3			
4	B	1938		1				2				4			
5	B	1881		1				2				4			
6	B	1835		1				3				4			
7				1				3				4			
8				2				3				4			
9				2				3				4			
1				2				3				4			
1				2				3				4			
1				2				3				4			
Sum tellere:		10.000		Nevner =		10 000									
Dato		Innsenderens underskrift													
18.01.2025		Trym Hoff													

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon nærings		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.n	For	Brøk	Tilleggs	S.n	For	Brøk	Tilleggs	S.n	For	Brøk	Tilleggs	S.n	For	Brøk	Tilleggs
r	-	(teller)	-areal	r	-	(teller)	-areal	r	-	(teller)	-areal	r	-	(teller)	-areal
6				8				10				13			
6				8				11				13			
6				8				11				13			
6				8				11				13			
6				8				11				13			
6				9				11				13			
6				9				11				13			
6				9				11				14			
6				9				11				14			
7				9				11				14			
7				9				11				14			
7				9				12				14			
7				9				12				14			
7				9				12				14			
7				10				12				14			
7				10				12				14			
7				10				12				15			
7				10				12				15			
8				10				12				15			
8				10				12				15			
8				10				13				15			
8				10				13				15			
8				10				13				15			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 15.02.2025	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

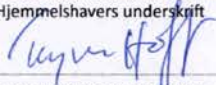
15.01.2025

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Verdal, 15.01.2025	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TRYM HOFF
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

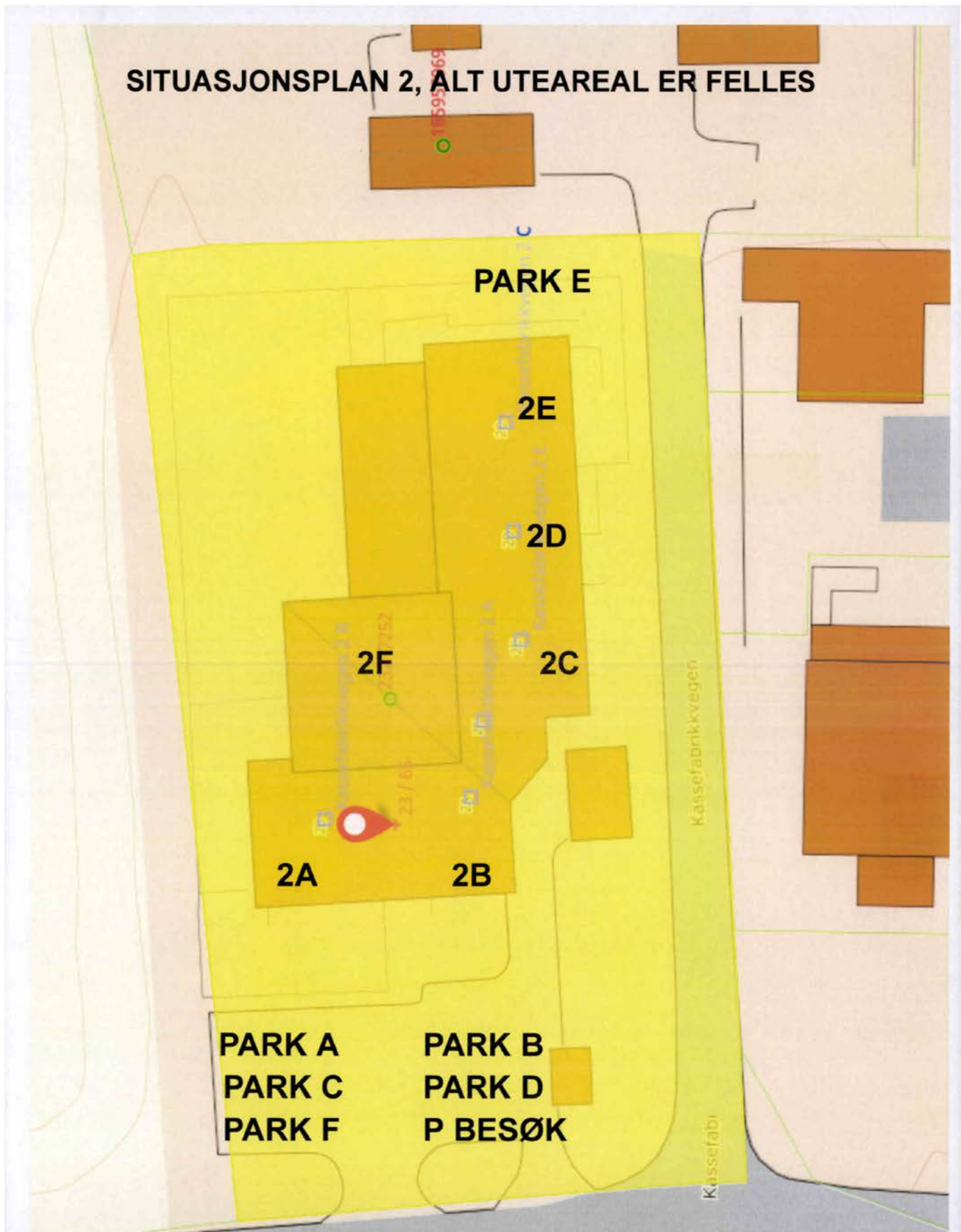
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5038	Kommunens navn VERDAL KOMMUNE	Gårdsnr. 23	Bruksnr. 65	Festenr.
Dato 27.02.25	Underskrift Pål A. Mathiesen	Stempel Innvalgt kommunesamarbeid Grunnlag og oppmåling		
Dato 15.01.2025	Innsenderens underskrift 			



Kassefabrikkvegen 2 (Hele bygget)

1. Etasje







Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Lyngstad Arkitekter AS
Jacob Weidemannsgt.
7713 Steinkjer

Deres ref:

Vår ref: JOKR 2005/7894

Dato: 19.09.2005

Adresse:

Eiendom: 23/52//

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 30.08.2005.
Gjelder g.nr. 23, b.nr. 52: Omsorgsboliger (rus).

Merknader:

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Med hilsen

Jon Arthur Kristiansen
ingeniør

Kopi til:

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Kassefabrikkvegen 4

Forslag datert: 30/05 2022

Planident: 2019008

Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen

Forslagsstiller: Kv4 utvikling AS

Saksbehandling:

1.gang Utvalg for plan og samfunn	21.06 2022 sak 40/22
Offentlig ettersyn i perioden	02.07.2022 - 25.08.2022
2.gang Utvalg for plan og samfunn	05.12.2023 sak 77/23
Kommunestyret, vedtak	11.12.2023 sak 133/23
Kunngjøring av planvedtak:	16.12.2023

Revisjoner: Revidert iht. kommunestyrets vedtak 11.12.2023, sak 133/23

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planformål

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

- **Bebyggelse og anlegg:**
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1)
 - Uteopphold, felles (f_U)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
 - Parkeringsplass, felles (f_P)
 - Vei, felles (f_V)
- **Hensynssone:**
 - Sikringsone – friskt

§ 1.2 Planens avgrensninger

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:500. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

§ 2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

§ 2.3 Parkeringskrav

For boligene B1 settes følgende minimumskrav mht. parkeringsdekning for biler:

- boliger: 1,2 p-pl. per boenhet + 0,5 p-pl. per hybelleilighet.

Det tillates maksimum 2,0 p-pl. for bil per boenhet + 1 p-pl. for bil per hybelleilighet. Det kreves oppstillingsplass for minst 2 p-pl. sykler pr. boenhet + 1 p-plass sykler per hybelleilighet.

Det skal tilrettelegges for et ladepunkt for bil til hver boligenhet.

§ 2.4 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.5 Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

§ 2.6 Teknisk infrastruktur

Området blir tilknyttet offentlig ledningsnett for vann, avløp og overvann i området. Overvann håndteres innom planområdet med påslipp til overvannsnett.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1)

§ 3.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggearealer på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

§ 3.1.2 Utnyttelsesgrad

Byggeområder for boliger B1 skal ha maksimum bebygd areal %-BYA = 80 %.

§ 3.1.3 Antall boligenheter og typer

Innenfor områdene B1 tillates oppført minimum 5 boenheter og maksimum 10 boenheter inkludert tilhørende hybelleilighet.

§ 3.1.4 Utforming av bygninger, høyder og takform

Boliger tillates oppført med pulttak eller flatt tak.

Gesimshøyde: (øvre gesims for pulttak) skal ikke overstige kotehøyde +13,0 meter NN2000.

Overkant golvnivå i første etasje skal ikke legges lavere enn kote +5,1 meter NN2000 og ikke høyere enn kote +6,1 meter NN2000.

§ 3.1.5 Boder og garasjer

Alle boenheter skal ha egen sportsbod.

Frittstående boder og garasjer under 50 m2 kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense uavhengig av angitte byggegrenser på plankartet.

§ 3.2 **Renovasjon**

Det skal benyttes nærliggende felles avfallsløsning innom planområdet Reinsholm sør.

§ 3.3 **Felles areal til lek og uteopphold (f_U)**

§ 3.3.1 Felles areal til lek og uteopphold (f_U)

Området f_U er felles areal til lek og uteopphold for boligområdet B1. Deler av arealene skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk.

§ 3.3.2 Lekeplass

Innenfor området f_U skal det avsettes areal til lekeplass beregnet for småbarn.

Lekeplassen skal ha minimum størrelse på 150 m2 og være utstyrt med minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.

§ 4 **OMRÅDER FOR SAMFERDSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Parkering**

f_P er felles parkering og adkomst for boliger innen planområdet. Parkeringsplasser er felles for boliger innen boligområder B1 og gjester. Adkomst til boligene i boligområdet B1 er markert med pil på plankartet. Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene og være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

§ 4.2 **Avkjørselsvei (f_V)**

Avkjørsel etableres etter retningslinjer i håndbok N100 og V121 SVV.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Frisiksoner

Frisiktsoner etableres etter retningslinjer i håndbok N100 SVV. Sikttrakanter blir på 4 x 45m.

Innen frisiktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Krav til frisikt er påtegnet reguleringskartet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Krav om Nærmere dokumentasjon.

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av riggplan, snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 6.2 Anleggsperioden

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 og 5 (utendørsstøy) og tabell 6 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

§ 6.3 Felles uteareal

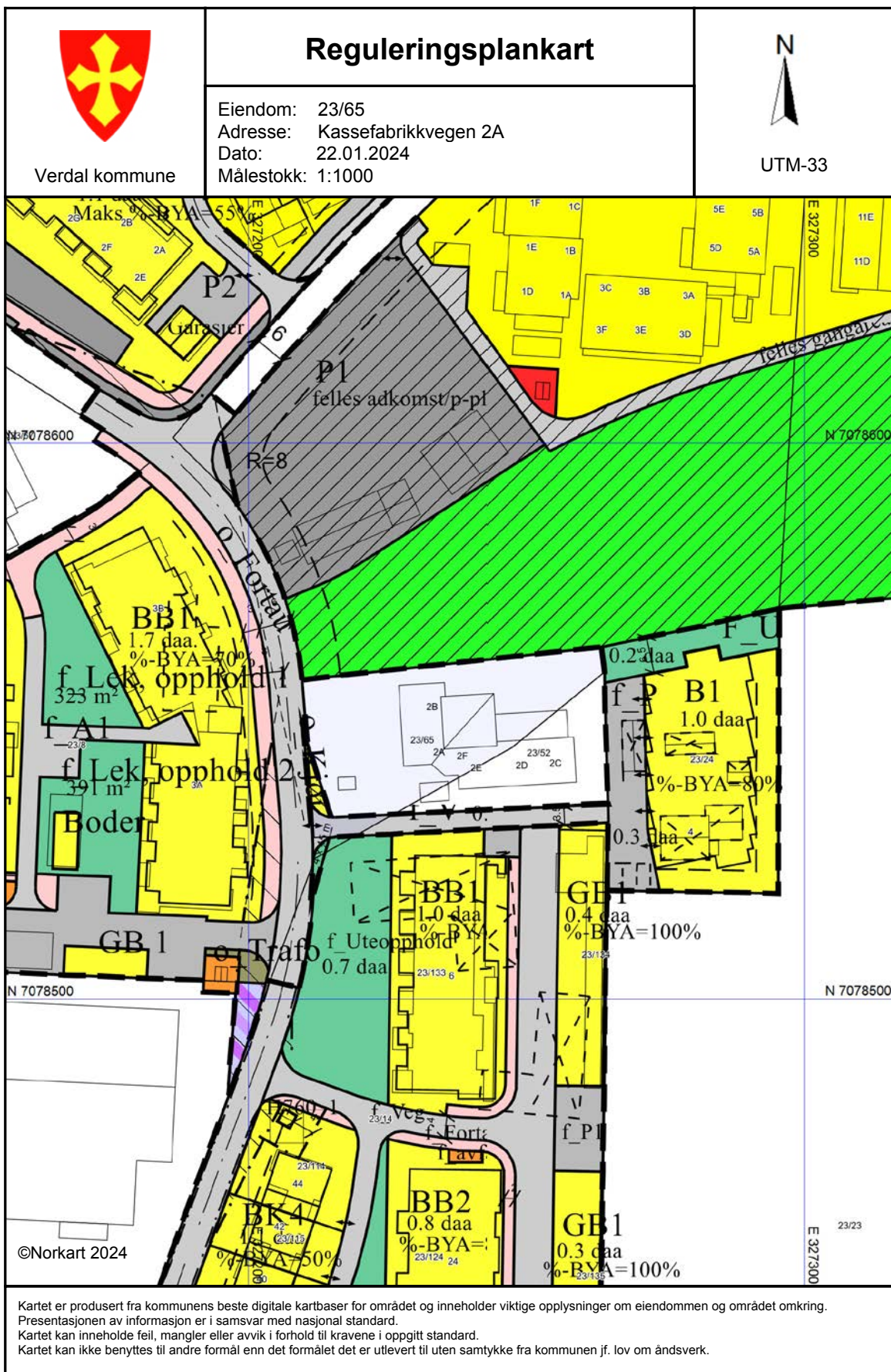
Fra området f_U skal det være universelt uformet gangadkomst til parken nord for området.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at eiendommen/beboerne sikres rettighet/tilgang til privat park nord for området.

§ 6.4 Rekkefølgebestemmelser

Før nye bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal følgende forhold være ivarettatt:

- Lekeplass f_L skal være ferdigstilt.
- Gangforbindelse til privat park nord for området skal være etablert.
- Tilhørende veier og parkeringsarealer skal være ferdigstilt.
- Overvann fra bygninger og tette flater i planområdet føres vekk via sandfang til kommunalt ledningsnett.
- Adkomstvegen f_V skal ha fast dekke.
- *Retningslinje: Behov for gatebelysning vurderes.*
- *Retningslinje: Vegens minimum kotenivå vurderes ift. fare for 200-årsflom.*



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense næværende
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Forretning/kontor/industri
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Sikringsone - Frisikt
	Båndleggingsone
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 22.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kassefabrikkvegen 2A, 7654 VERDAL								

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal	1 058 m ²
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende
	Områdenavn	BOP1
	Delareal	999 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_140
	KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019008		
Navn	Kassefabrikkvegen 4		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3743/2019008%20Reguleringsbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	19 m ²	
	RPHensynsonenavn	S	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	41 m ²	
	Formål	Veg	
	Feltnavn	f_V	
	Delareal	19 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B2	

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019008
Navn	Kassefabrikkvegen 4
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering



Verdal kommune

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030

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

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

Kommunal- og moderniseringsdepartementets **avgjørelse av innsigelser: 22.05.2019** (kunngjøring 22.06.2019)
Følgende forhold er avgjort av departementet:

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

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

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

Mindre endring av bestemmelsene

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

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

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

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

Grad av 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](#).

INNHALDSFORTEGNELSE

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

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

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

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

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

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

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

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

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

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

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

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

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

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

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

1.4.2 Energi

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

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

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

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

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

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

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

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

1.4.5 Ny veglinje til/fra Reinsholmområdet i nordøst

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

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

- 1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.
- 1.5.3 Før ny boligbebyggelse i område B5 (Nestvold øst) og B6 (Nestvold øst II) kan tas i bruk, skal det være bygget ny bru eller kulvert for planskilt kryssing av jernbanen på vegen til Kausmo.
- 1.5.4 Tatt ut og erstattet av 1.2.3.
- 1.5.5 Område B7 (Reinsvold Søndre) skal ha adkomst som vist på plankartet, før utbygging av området tar til.
- 1.5.6 Vegen Reinsholm skal forlenges østover til Febyvegen, evt. til ny rundkjøring med Fv. 757 ved Verdal videregående skole, før utbygging av område B10.
- 1.5.7 Ved utbygging av område B9 forutsettes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm.
- 1.5.8 *«Ørbrua» kan stenges for kjørende dersom kommunen finner det hensiktsmessig. Før det tas stilling til om brua på Fv. 173 over Verdalselva kan stenges for biltrafikk, for å prioritere syklistene, ønsker vegmyndigheten å gjøre en vurdering av eventuelle konsekvenser for tiliggende vegnett.*
- 1.5.9 Før utbygging av område B8 Reinsvang skal det foreligge to kjøreadkomster til Fv 757.
- 1.5.10 Ved utvidelse av Reinsholm barnehage på mer enn 500 m² BRA bør det i detaljregulering vurderes adkomst fra en fjerde arm på rundkjøringa i Fv. 757 x Nordgata, med gjennomkjøring til vegen Reinsholm eller østover mot Febyvegen.
- 1.5.11 *Jernbaneplanovergang Tinden: Det bør inngås en avtale om nedleggelse av planovergang Tinden/Tindvegen (km.95.783), før det tillates ytterligere etableringer av nye boliger på område B12.*

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

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

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.3 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder med følgende unntak:

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

Veger, gang- og sykkelveger

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

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

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

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

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

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

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

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

Jordverngrense/byggegrense BKB8 Ørin/Fættan og B6, B7 m.m. Reinsholmområdet
Vist byggegrense i formålsgrenser for utbyggingsområdene mot øst og sør (BKB8 og sørøst for Reinsholm-området) er grønn strek og langsiktig jordverngrense 2030.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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

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

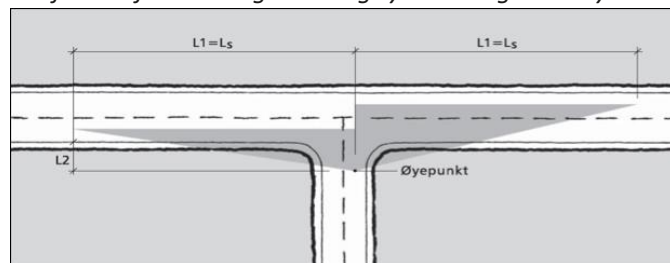
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

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

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

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

Eksempel på frisikt i privat/felles avkjørsel (sekundærveg) fra kommunal veg (primærveg) i boligfelt med fartssone 30 km/t: Dersom årsdøgnetrafikk (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter (L2 x Ls i figuren under), og 3 x 20 meter i f.eks. enkeltavkjørsel. ÅDT på 3,5 er gjennomsnittlig norm pr. boenhet. Dersom primærvegen har fortau eller gang- og sykkelveg må frisikt i forhold til gående og syklende også hensyntas.



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

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

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

Tabell 1

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

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

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

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

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Lokalisering av handel og service, publikumsrettet formål i første etasje

Bestemmelser og retningslinjer er gitt i punkt 8 Bestemmelsesområder.

Tilgjengelig boenhet

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

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

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

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

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

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser.

1.6.5 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

1. Generelle minstekrav pr. boenhet:

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

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

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

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

8. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet.

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

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

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

13. *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 bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering.

14. Ved detaljregulering ~~skal~~ 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. grøntribatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdselsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser.

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

Verdal industripark:

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

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

1.6.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

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

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

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

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

1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

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

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

Luftkvalitet

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

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 er vist som hensynssone i plankartet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurenset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, 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.

Vannkvalitet

I vannforskriften er det satt miljømål og frister for vannkvalitet

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

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

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

1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

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

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

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

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

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

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

1.7.3 Elektromagnetiske felt

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

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

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

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekke), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere). Bredder på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.

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

1.7.4 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

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

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

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 Generelt

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

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

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

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

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

For bevaringsverdig bygningsmiljø i viste hensynssoner gjelder også egne bestemmelser.

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

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

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

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

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

1.9.1 Generelle utredningskrav

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

1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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

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

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

1.9.3 Barn og unge

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

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

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

1.9.4 Kriminalitetsforebygging

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

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

1.9.5 Folkehelse

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

1.9.6 Energi

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

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

1.9.7 Naturmangfold

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

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

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

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

1.9.8 Småbåthavn

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

Behov for tilhørende areal på land skal også vurderes nærmere.

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

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

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

1.9.9 Miljøoppfølging/overvåking

Mudring av marin masse

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

Industrianlegg

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

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

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

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

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 - B20

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

Nåværende boligbebyggelse B1 - B3

2.3.2 Langs Nordgata kan kommunen også tillate tjenesteyting.

For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

- 2.3.4 Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger. Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i nærområdet, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette. I områder med frittliggende bebyggelse skal bebyggelsen plasseres slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.
- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.7 Dersom det gjennom detaljregulering utføres vurderinger av virkninger for omgivelsene som minimum innbefatter et sol-/skyggediagram, endrede utsiktsforhold og estetisk harmoni med omkringliggende bebyggelse, kan byggehøyde i henhold til [høydestudie](#) (se siste sider) vurderes.
- [Framtidig boligbebyggelse B4 - B20](#)
- 2.3.8 B4 – B17: Maks gesims- og eventuelt mønehøyde avklares i reguleringsplan. For de tre områdene på Tinden, som dekkes av Snøhettas høydestudie, er høydestudien retningsgivende (se siste side).
- 2.3.9 B18 - B20: For tiltak uten plankrav gjelder punkt 2.3.2 - 2.3.7 som for område B1 og B2.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE - BFR1 OG BFR2

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

2.5 SENTRUMSFØRMÅL - BS

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

Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsformålet.

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

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

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

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

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

Bebyggelse kombinert med boliger bør ha høy grad av utnytting.

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

[Snøhettas høydestudie 27.04.2012](#) er veiledende, se figurer i punkt 9.

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

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

2.6 FORRETNING - BF

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

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

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

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

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

- 2.6.3 Maks 75 %-BYA.

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

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

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

2.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP16

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

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

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

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

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

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

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

2.8 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1-BFT2

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

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

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

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

- 2.8.2 Maks 50 %-BYA.

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

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

2.9 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

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

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

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

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

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

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

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

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

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

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

Minimumskravene gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 IDRETTSANLEGG

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

Det kreves støyutredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

Maks 15 %-BYA.

2.11 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG – KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

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

2.12 UTEOPPHOLDSAREAL

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

2.13 GRAV OG URNELUND – BGU1-BGU3

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

BGU2: Framtidig utvidelse av kirkegården. Offentlig formål.

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

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

BKB1 Grusmoen Søndre og Reinsvold Mellom (Nordsuvenir)

BKB2 Magnus den godes veg 9 (Tryggården)

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

2.14.1 Bolig og forretning for plasskrevende varer kan tillates.

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

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

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

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

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

2.15 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – BOLIG/TJENESTEYTING

Områder: Maritvold barnehage og Knøttene barnehage.

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

2.16 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

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

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

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

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

Detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tillates ikke.

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

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

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

Minimumskravet gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

2.16.4 Maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

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

- 2.16.5 *Av hensyn til nærmiljø og klima bør det etableres vegetasjonsbelter i tomtedeler på Ørin industriområde. Samlet vegetasjonsbelte bør være 4,0 meter, hvorav halvparten på hver tomt. Vegetasjonsbeltene skal ha buskskjerm som har minimum høyde 3-4 meter. Vegetasjonsbeltene tillates ikke brukt til lagring.*
- Vegetasjonsbelte langs vestsida av Venusvegen bør ha bredde 6,0 meter, og vegetasjonsbelte langs jernbaneindustriportet bør ha bredde 3,5 meter.*
- Vegetasjonsbeltene skal beplantes samtidig med ferdigstilling av bebyggelsen.*
- 2.16.6 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.*

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

3.1 VEG

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

3.2 BANE

- 3.2.1 Område for framtidig bane sør for Bobyn kan benyttes til hensettingsspor.
- 3.2.2 Ved Verdal stasjon er det avsatt areal til ny sideplattform og rampe på vestsiden av jernbanesporet med tilhørende funksjoner.
- Det er også satt av areal til forlengelse av dagens sideplattform.
- 3.2.3 Framtidig jernbanetrasé for ny bru over elva er vist med linjesymbol i plankartet.
- 3.2.4 Framtidig industrispor er vist med linjesymbol i plankartet, og med byggegrense på 5,0 meter til hver side for jernbanesporets midtlinje.
- 3.2.5 Stasjonsbygningen ved Verdal stasjon skal primært benyttes til venterom og toalett for reisende samt billettservice. Deler av bygningen kan også benyttes til kontorlokaler knyttet til reisetilbud, samt reiserelatert tjenesteyting, bevertning og forretning, som for eksempel kafé og kiosk.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 HAVN

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

- 3.5.1 Bussholdeplass ved Verdal jernbanestasjon med tilhørende anlegg.

3.6 PARKERING

- 3.6.1 Parkering inkludert grøntrabatter.

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

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

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

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

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

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

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

4.2 FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen

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

Samdrift

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

Småskala næringsvirksomhet

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 FERDSEL (§ 11-11 NR. 1)

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

6.2 SMÅBÅHAVN (§ 11-11 NR. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

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

6.6 NÆRINGSÅVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHEITENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

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

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

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

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

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1 til H310_3)

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

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

Nye boliger tillates ikke innenfor H310_1 helt nord i planområdet.

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_186)

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

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

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

7.1.4 Annen fare - forurensset grunn (H390_1 til H390_2)

Kjente områder for tidligere søppelfylling er vist i plankartet.

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

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

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

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

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

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

7.3 BÅNDELEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 til H720_3

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

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

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

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

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

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

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

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

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

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

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

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

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

Forskriftene er også tilgjengelig på Lovdata og i Miljødirektoratets naturbase.

7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_45

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

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

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

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

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

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

Transportband skal detaljreguleres før tiltak igangsettes.

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

Transportbånd bør vurderes lagt under bakken.

Tidsbegrenset gyldighet

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

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

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

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

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

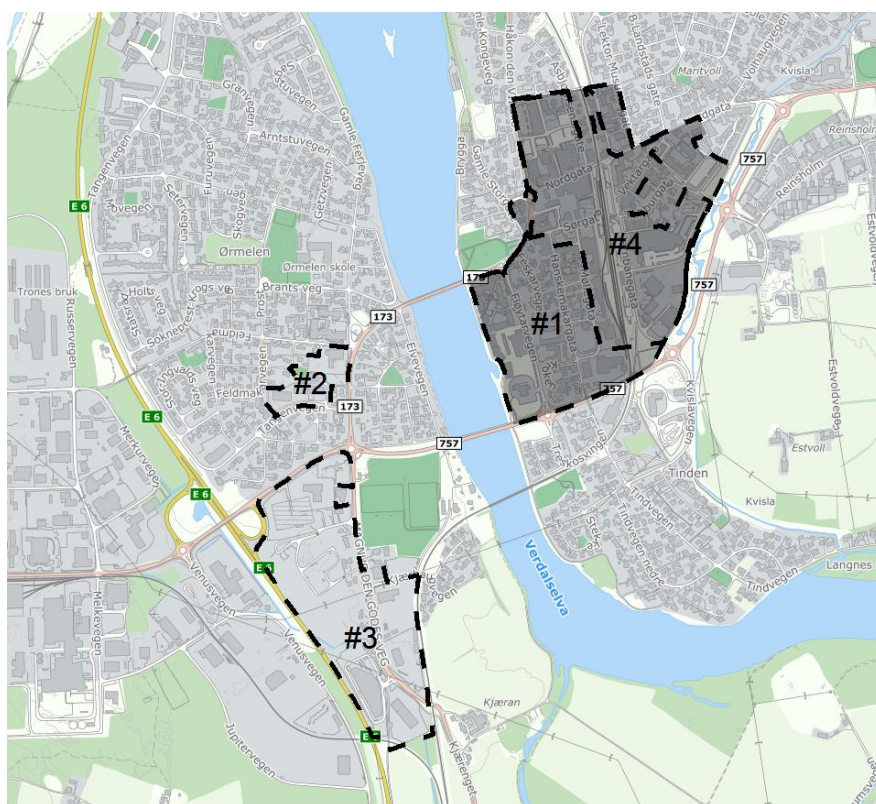
*Deler av planene 1998005 og 2003001 overlappes av (er erstattet av) kommunedelplanen.

Tabell 2

8 BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 GENERELT OM LOKALISERING AV FORRETNING OG TJENESTEYTING

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



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

Bestemmelsesområdene er også vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

Kjøpesenter

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

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

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

8.2 SENTRUMSSONE – BESTEMMELSESONRÅDE #1

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

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

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

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

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

8.3 LOKALSENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #2

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

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

Det kan tillates tjenesteyting som styrker området som et lokalsenter.

8.4 AVLASTNINGSOMRÅDE/BRANSJESENTER – BESTEMMELSESONRÅDE #3

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

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

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

Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:

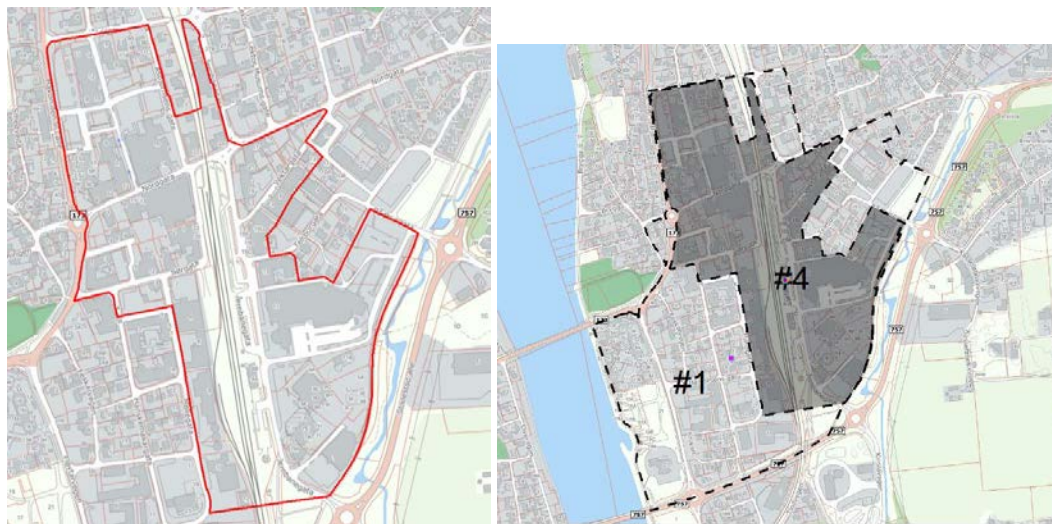
Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

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

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

8.5 PUBLIKUMSRETTET FORMÅL I FØRSTE ETASJE

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



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

8.6 VAREHANDEL UTENFOR SENTRUMSSONE, AVLASTNINGSOMRÅDE-/BRANSJESENTER OG LOKALSENTER

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

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

8.7 TJENESTEYTING INNENFOR ANDRE AREALFORMÅL

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

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

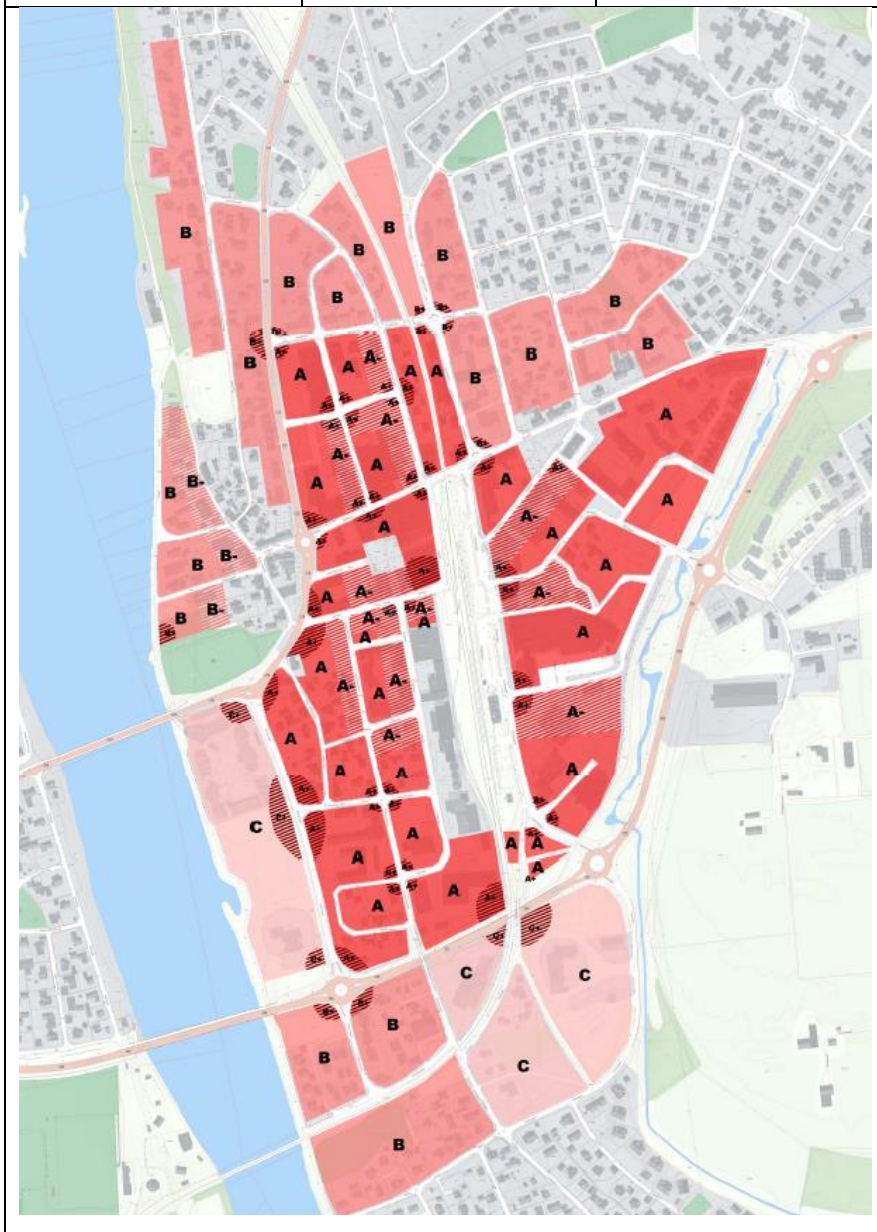
Næringsklynge er en teori om hvordan bedrifter kan dra nytte av å være lokalisert sammen med andre bedrifter i samme eller tilsvarende næringer.

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

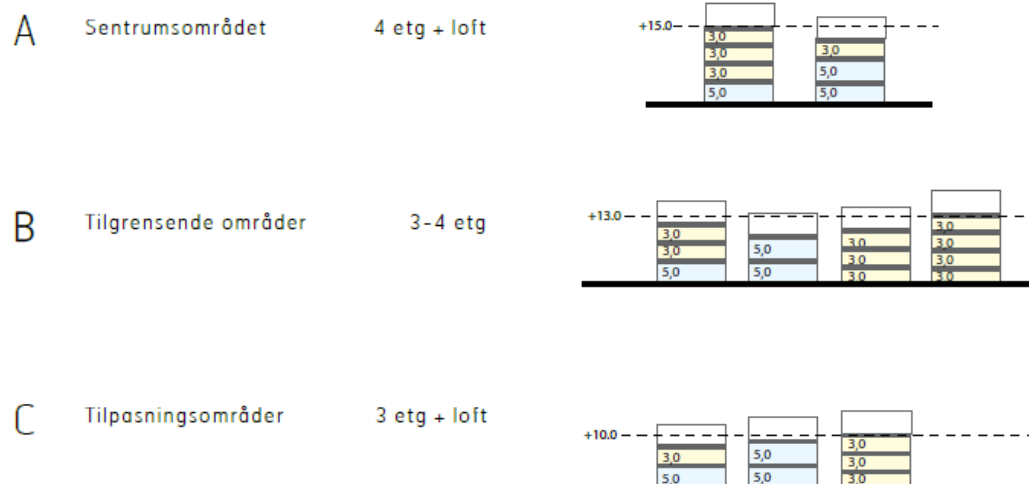
9 VEILEDENDE BYGGEHØYDER I SENTRUMSSONEN M.M.

Høydeanbefalinger Snøhetta:

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



Figur 4



Figur 5 Figur fra høydestudie.

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



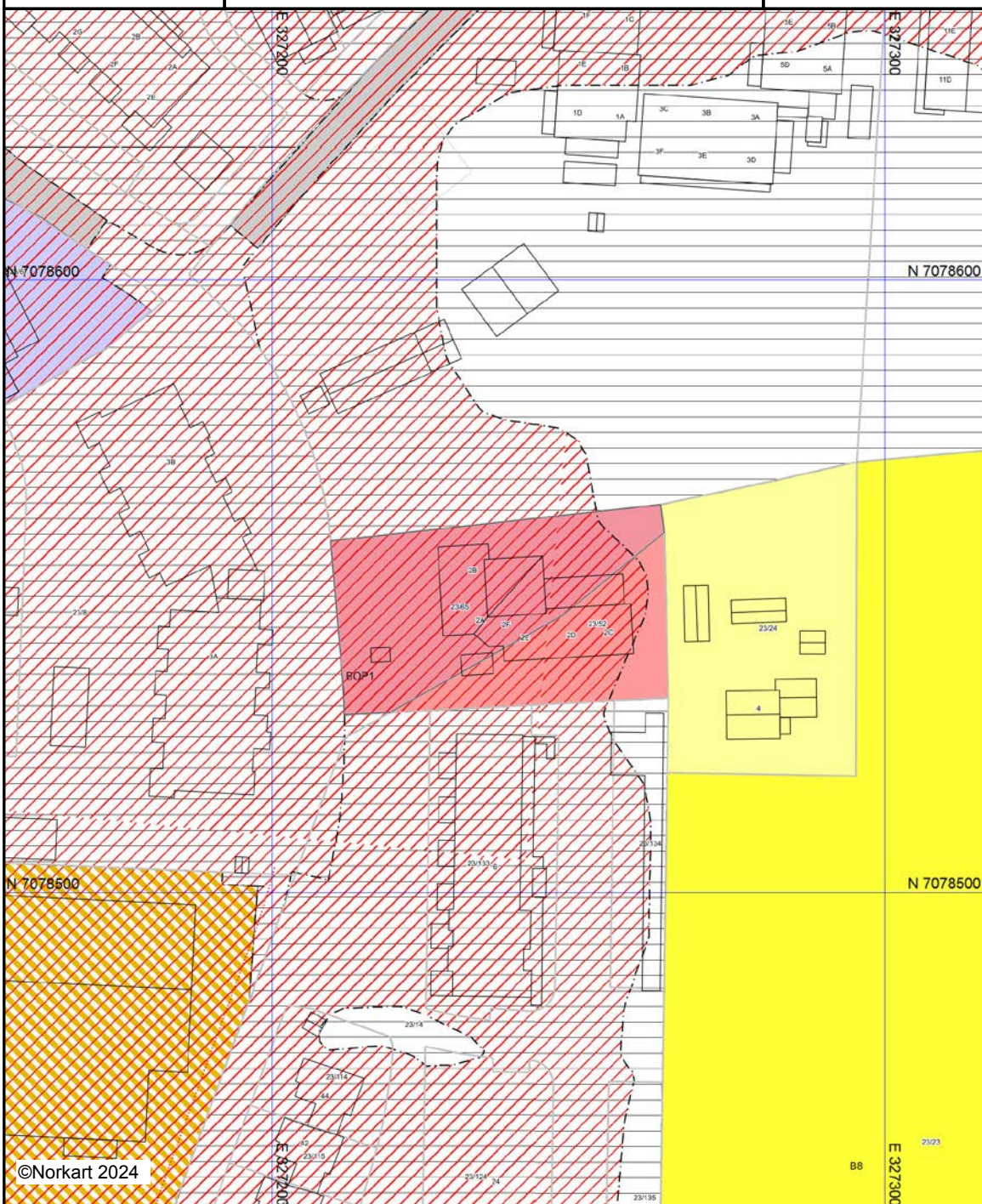
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 23/65
Adresse: Kassefabrikkvegen 2A
Dato: 22.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

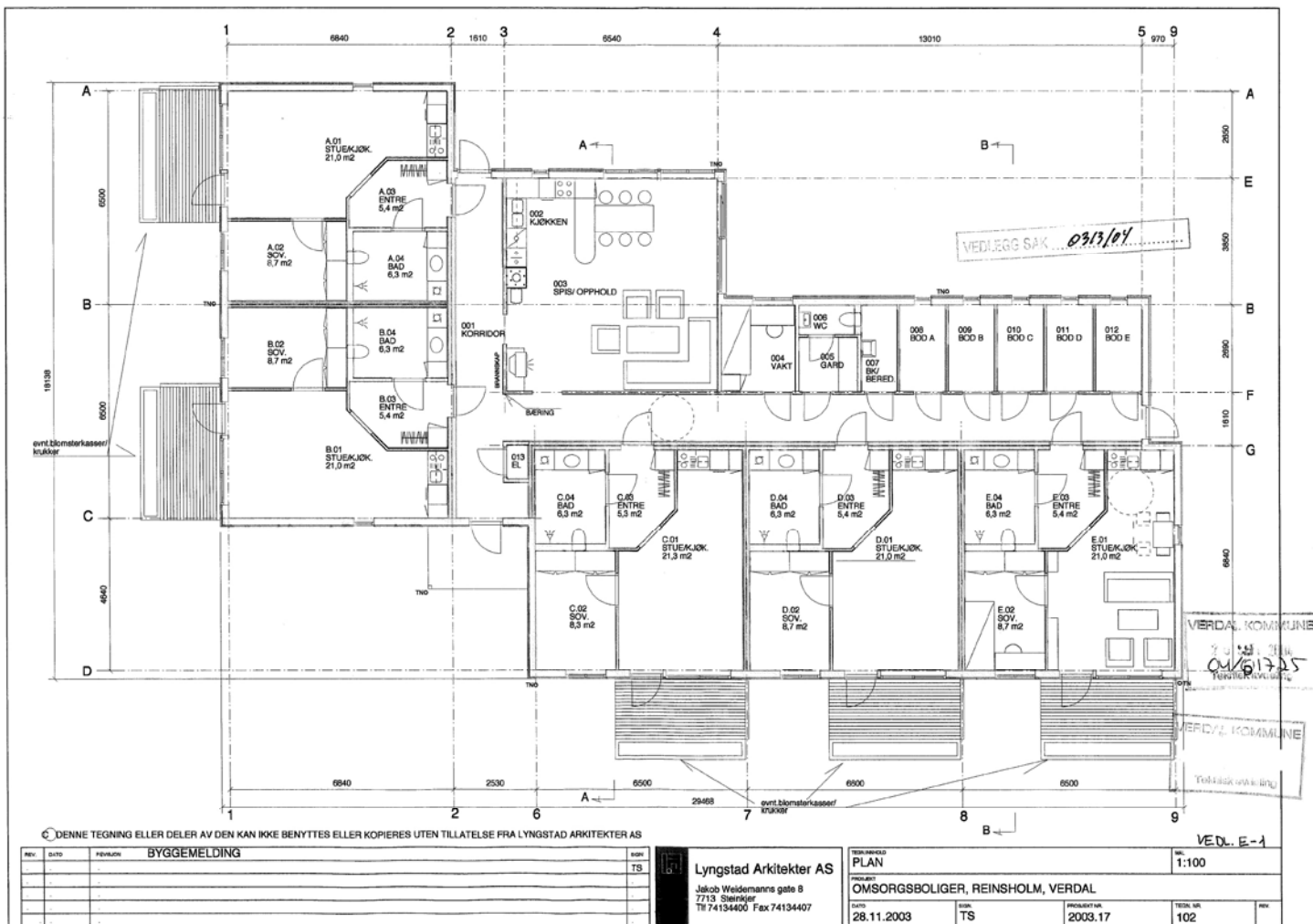
Tegnforklaring

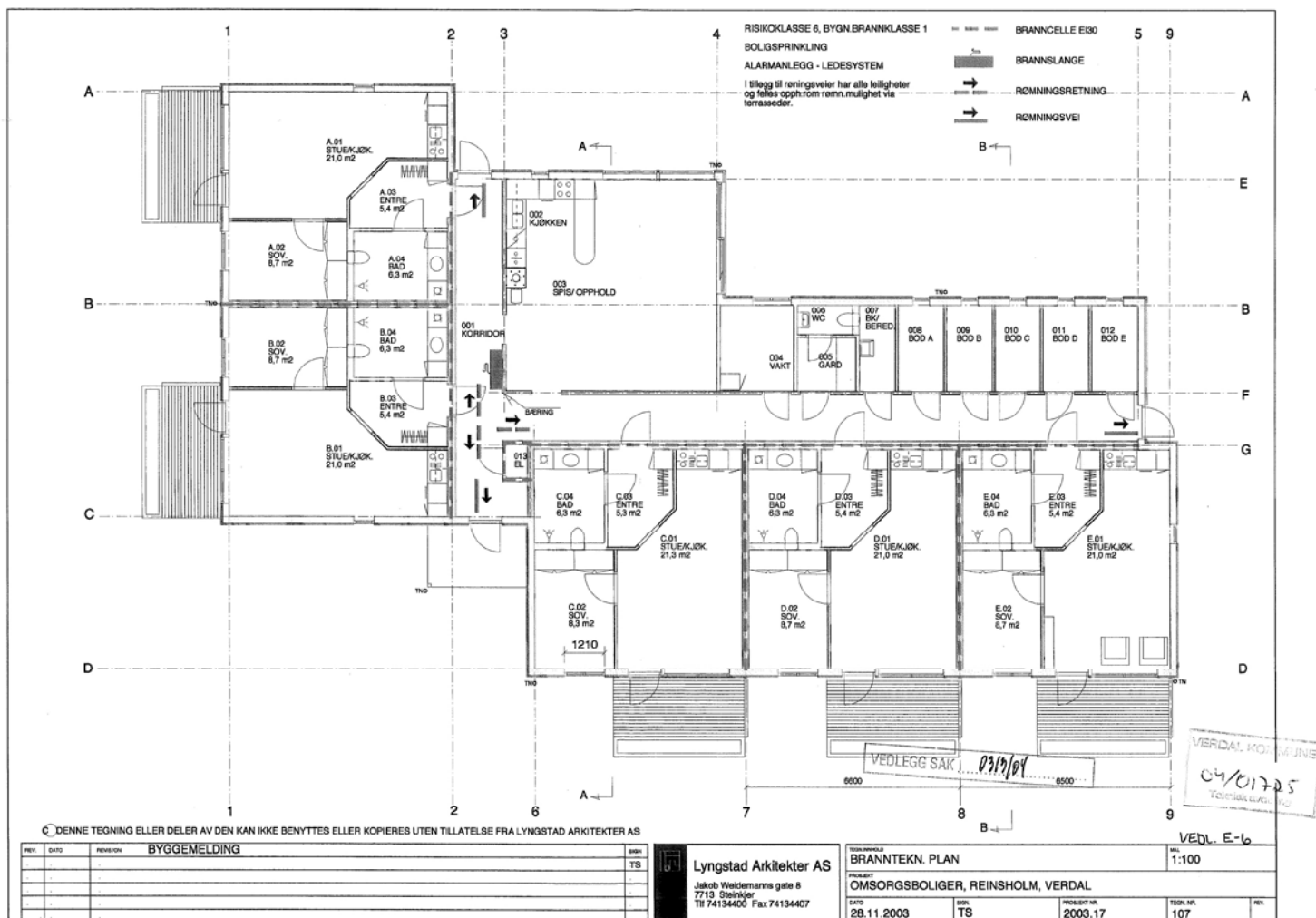
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

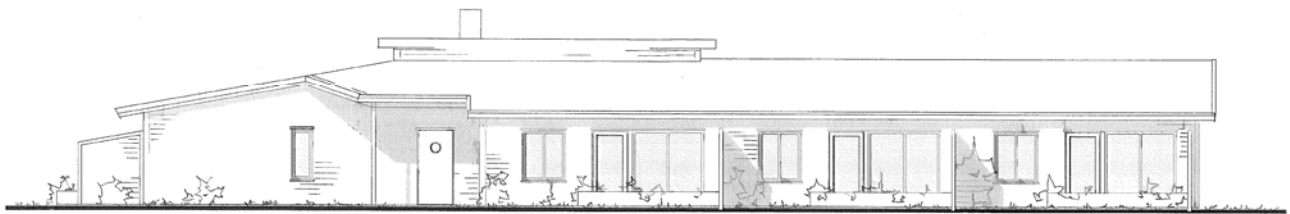
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

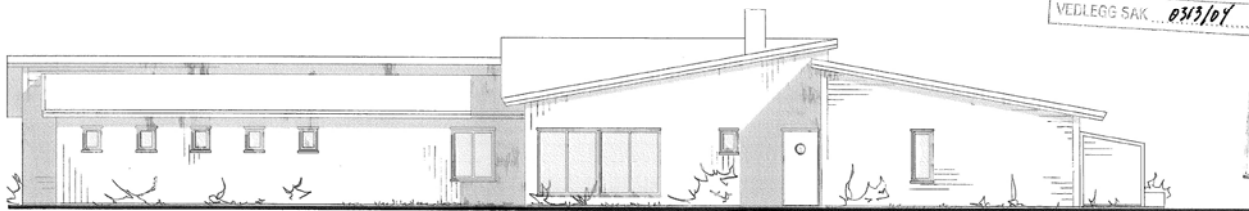
-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn







FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

VERDAL KOMMUNE
23.11.2003
Teknisk avdeling

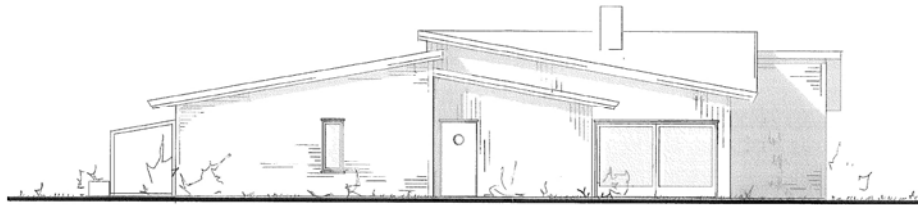
VERDAL KOMMUNE
04/01/25
Teknisk avdeling

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

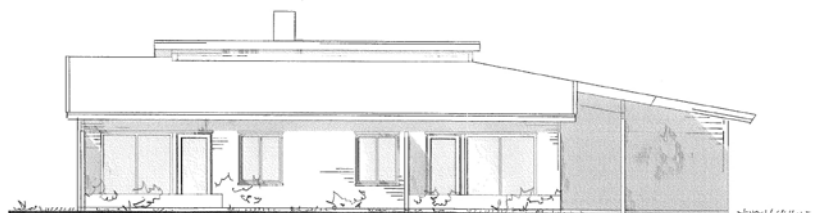
REV.	DATE	REVISION	BYGGEMELDING	BRUK.

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Woldemanns gate 8
7713 Steinsjøen
Tlf 74134400 Fax 74134407

PROSJEKT FASADER MOT SØR OG NORD				VEDL. E-4
PROSJEKT OMSORGSBOLIGER, REINSHOLM, VERDAL				1:100
DATE 28.11.2003	BRUK TS	PROSJEKT NR. 2003.17	TEK. NR. 105	REV.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

VERDAL KOMMUNE
Saks. Nr. 04/01725
Tilrettelagt av: [Signature]

VERDAL KOMMUNE
Tilrettelagt av: [Signature]

VERDAL SAMV. 09/12/04

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISION	BYGGEMELDING	REV.
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
7	-	-	-	-

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGNINGEN FASADER MOT ØST OG VEST	VEDL. E-3
PROJEKT OMSORGSBOLIGER, REINSHOLM, VERDAL	SKALA 1:100
DATE 28.11.2003	BYGGER TS
PROJEKT NR. 2003.17	TEGNER 104
REV.	REV.

G

D

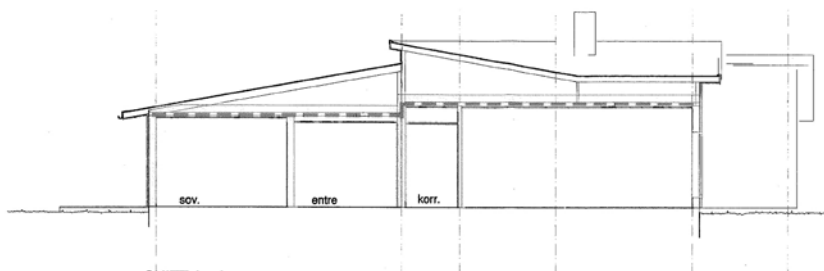
G

F

B

E

A



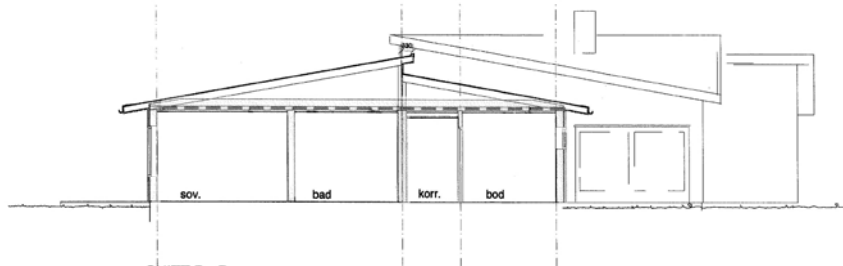
SNITT A - A

D

G

F

B



SNITT B - B



BRANNCELLE E190

RISIKOKLASSE 6, BYGN.BRANNKLASSE 1

BOLUGSPRINKLING

ALARMANLEGG - LEDESYSYTEM

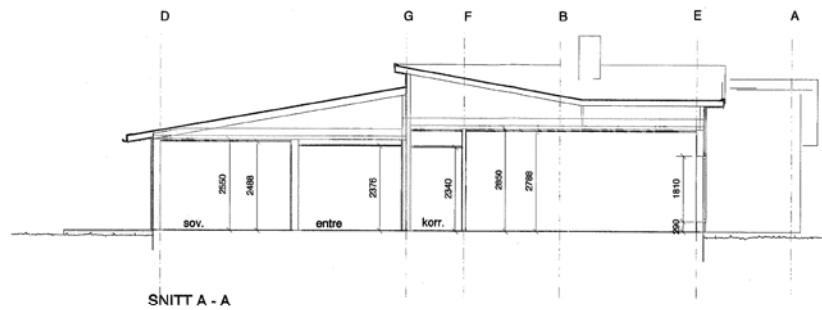
© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

VEDL. E-7

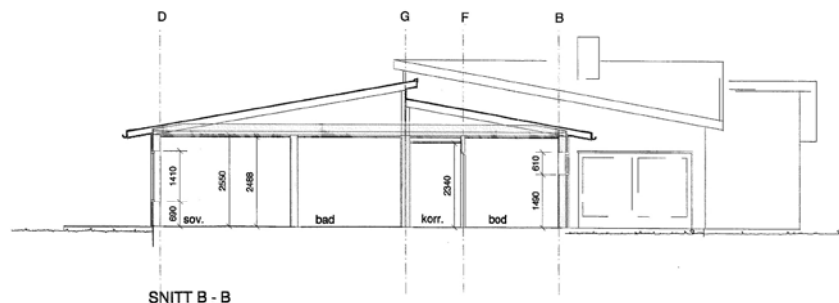
REV.	DATE	REVISION	BYGGEMELDING	BYGN.

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Waldemanns gate 6
 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN. NR.	SNITT BRANNTKKN.	MA.
PROJEKT	OMSORGSBOLIGER, REINSHOLM, VERDAL	1:100
DATE	28.11.2003	DESIGN
TS	PROJEKT NR.	TEGN. NR.
2003.17	108	REV.

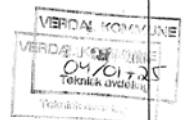


SNITT A - A



SNITT B - B

VEDLEGG SAK 0313/07



© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISION	BYGGEMELDING	BSN

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Waldemanns gate 6
 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407

TEKNIKKO	SNITT	VEDL. E-2
PROJEKT	OMSORGSBOLIGER, REINSHOLM, VERDAL	SK. 1:100
DATE	28.11.2003	TEK. NR. 103
TEK.	TS	PROJEKT NR. 2003.17
REV.		

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Område G	Beregnet areal	1057.9
Etablert dato	13.01.2004	Historisk oppgitt areal	1058,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☒ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	03.11.2020	2020/3499		
Annen forretningstype	04.11.2020	Gr.m.727,118 og 117 nedsatt		23/23, 23/24, 23/62, 23/63, 23/65
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	23/65
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.01.2004			23/8 (-1058,3), 23/65 (1058,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7076199.03	622798.05	0	Ja	1057.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOFF TRYM F191268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Havsteinlia 16 7021 TRONDHEIM	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
23.02.2023	2023/1060	23/24, 23/65

Adresser

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	205 Haug	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	205 Haug	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	205 Haug	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Vegadresse: Kassefabrikkvegen 2 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7654 VERDAL	Kirkesogn	09150101 Stiklestad
Grunnkrets	202 Verdalsøra syd	Tettsted	7068 Verdalsøra
Valgkrets	21 Øra		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	23217252		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	10.04.2005

1: Bygning 23217252: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 10.04.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.11.2004	27.01.2005
Igangsettingstillatelse	10.12.2004	27.01.2005
Tatt i bruk	10.04.2005	28.02.2006
Endre bygningsdata	05.05.2022	05.05.2022
Endre bygningsdata	06.05.2022	06.05.2022
Endre bygningsdata	23.06.2022	23.06.2022
Endre bygningsdata	24.11.2023	24.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kassefabrikkvegen 2A	H0101	23/65	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kassefabrikkvegen 2B	H0102	23/65	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kassefabrikkvegen 2C	H0103	23/65	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kassefabrikkvegen 2D	H0104	23/65	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kassefabrikkvegen 2E	H0105	23/65	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kassefabrikkvegen 2F	H0106	23/65	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	6	360	0	360	0	0	0





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kassefabrikkvegen 2E
7654 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre