



04

Velkommen til Tomtvassvegen 686

06

Nøkkelinformasjon/Megler

29

Plantegning

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



TOMTVASSVEGEN 686

Velkommen til Tomtvassvegen 686.

Hytte beliggende ved Reistadbustaden på Tomtvatnet, ca 20 km fra Levanger sentrum. Hytta ligger i øvre del av feltet, ca 340 moh i en lysning i skogen.

- Gode solforhold gjennom dagen med veranda ut utsikt mot sørøst.
- Ca. 400 m til nærmeste preparerte skiløype som starter ved Tomtvassvegen vinterstid.
- Ca. 250 m gange fra parkeringsplass.
- Naturskjønt skiterreng på vinterstid. Utmerket utgangspunkt for skiturer både i og utenfor løypene.
- Skihytte og servering flere helger i vinterhalvåret på Skjøtingstua.
- Jakt og fiske administreres av Skogn og Grønningen almenninger.
- Innlagt strøm.
- Hytta har behov for oppgraderinger.

TOMTVASSVEGEN 686

Prisantydning	400 000
Omkostninger	17 457
Totalpris	417 457
P-rom	47 m2
Bruksareal	66 m2
Soverom	1
Eierform	Selveier
Tomt	Festet tomt



Håvard Garberg

Eiendomsmegler

95 77 15 39 / Havard.garberg@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger





















UTVENDIG

Grunnmur av lettlikkerblokker og pilarer av naturstein og treverk. Overbygning av tømmerkasse og bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Åstak med saltaksform, tekket med shingel. De fleste bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og brukslitasje. Eiendommen har betydelig vedlikeholdsbehov og må regnes som et renoveringsopbjekt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomtvassvegen 686

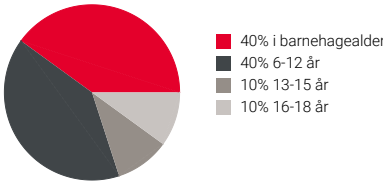
Offentlig transport

🚌 Mule	22 min 🚗
Linje 635, 640, 680	15.7 km
🚇 Bergsgrav stasjon	25 min 🚗
Linje 26	17.3 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 2 min 🚗

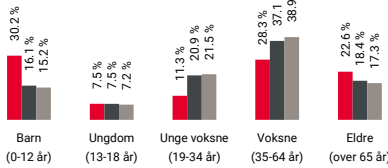
Skoler

Markabygda Montessoriskole (1-7 kl.)	21 min 🚗
65 elever, 3 klasser	12.5 km
Frol barneskole (1-7 kl.)	24 min 🚗
587 elever, 25 klasser	17.5 km
Halsan skole (1-7 kl.)	27 min 🚗
194 elever, 10 klasser	16.6 km
Nesheim barneskole (1-7 kl.)	30 min 🚗
311 elever, 14 klasser	20.6 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min 🚗
540 elever, 18 klasser	18.5 km
Levanger videregående skole	26 min 🚗
1000 elever, 60 klasser	20 km
Verdal videregående skole	31 min 🚗
550 elever	21.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bjørkenget	57	18
■ Kommune: Levanger	20 254	8 742
■ Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Okkenhaug barnehage (1-6 år)	17 min 🚗
1 avdeling	10.9 km
Munkeby gård og naturbarnehage (0-6 ...)	19 min 🚗
32 barn, 2 avdelinger	12.3 km
Hegle barnehage (1-6 år)	20 min 🚗
1 avdeling	15.4 km

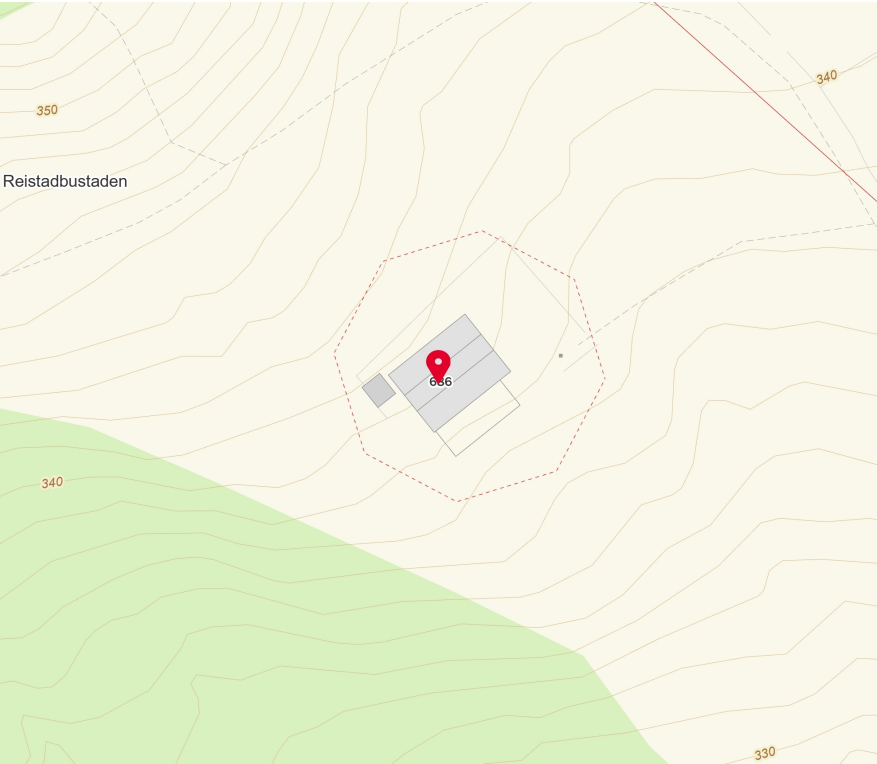
Dagligvare

Coop Extra Sentrum Levanger	24 min 🚗
Post i butikk	18 km
Rema 1000 Røstad	25 min 🚗
Søndagsåpent	18.1 km

Sport

⚽ Okkenhaug oppvekstsenter	17 min 🚗
Ballspill	10.9 km
⚽ Markabygda skole	21 min 🚗
Ballspill, fotball	13 km
🏊 Care Treningssenter	24 min 🚗
🏊 3T-Levanger	25 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

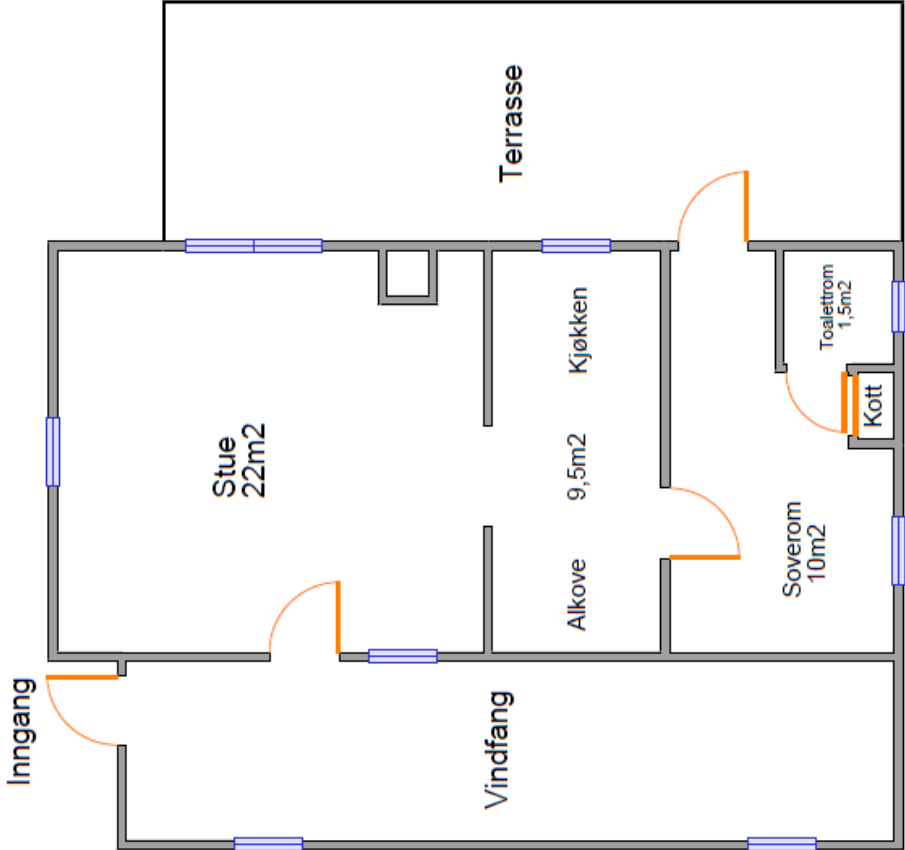


INNHold

Boligen inneholder:
Toalettrom/utedo, kjøkken, stue, alkove, soverom, vindfang, kott

P-ROM	47 M ²
BRA	66 M ²

Adresse: Tomtvassvegen 686



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

6 115,- (Overføring av feste)

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 400 000,-))

17 457,- (Omkostninger totalt)

417 457,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Frivillige kostnader som internett, parabol, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper. Serviceavgift for fellesiltak på allmenningen på kr. 1000,- pr år. Brukes uavkortet til fellesprosjekt slik som kjøring av skispor ol. Bomveg Skogn og Grønningen almenninger kr 700,- pr år / dagstur kr 60,-

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Deler av skiferen ligger ikke tett nok og klaprer ved sterk vind.

Taktekkingen er løs ved takutstikk og ved raft. Manglende vindskier og beslag.

Dette medfører vanninntrengning og taktekkingen klaprer ved sterk vind.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har åpninger ved takutstikk og raft.

Fare for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er pålagt gulvbord på gulv etter tidligere ildsted.

Pålagte bord er løse og tåler ikke belastning. Tilbygg mangler ferdigstillelse.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilbygg er ikke er ikke ferdigstilt og det mangler gulvkonstruksjon.

Lokale skjevheter og knirk er registrert.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Det er påvist råde/skjevheter i enkelte pilarer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å

åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Balkongdør er ikke festet tilstrekkelig i vegg og det mangler omramming.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er observert skjeve pilarer. Rekkverket er løst.

Innvendig > Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er avvik:
Det er registrert at overgangsbeslag mellom pipemoduler ikke er festet.
Det er observert rust på topp av ovn og fuktmerker i himling ved pipegjennomføring.
Pipen er for kort. For å få tilstrekkelig trekk i ildsted bør pipen være minimum 4 meter og 80 cm over mønet. Utvendig pipebeslag er ikke festet tilstrekkelig til taktekking.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det mangler enkelte fronter.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom/utedo
Det er avvik: Toalettet mangler beholder.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Anbefaler en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold > Byggegrunn
Det er avvik: Betydelig skjevhet i gulvkonstruksjon er registret.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

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

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Kommentar: Må settes opp brannvegg bak ovn, og piperøret må forlenges (piperøret er kjøp inn)

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Kommentar: Gulvet er skjevt.

9. Kjenner du til om det er /har vært insekter/skadedyr i boligen som. f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Kommentar: Har vært mus.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun ufaglært/egeninnsats.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sett opp terrasse og lagt tak, og nytt utbygg. Gjort selv, i løpet av de siste 10 årene.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja. Kommentar: Det foreligger en kausjon på denne eiendommen, som blir ordnet ved et eventuelt salg.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja. Har fått tilstandsrapport av megler.

Boligens areal
Bruksareal: 66 m².
Primærrom: 47 m².
Sekundærrom: 19 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Toalettrom/utedo, kjøkken, stue, alkove, soverom
Følgende rom er oppgitt som sekundærrom:
Kott
Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Ca 250 m gange på sti fra felles parkeringsplass.

Tomt
Eierform: Festet tomt, Festeavgift: Kr. 2500,-. Neste regulering av festeavgift er 2024
Ny festekontrakt må signeres med ny eier
Bortfester er Astrid Svendgård

Garasje / parkering
Felles parkering ca 250 m fra eiendommen.

Byggemåte
Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje.
Fritidsboligen har grunnmur av lettklinkerblokker og pilarer av naturstein og treverk.
Overbygning av tømmerkasse og bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Åstak med saltakform, tekket med shingel.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming
Oppvarming med strøm og vedfyring

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter
Kr. 2 345 pr. år
Eiendomsskatt kr. 915,-
Renovasjon kr. 1 430,-

Eiendomsskatt
Det er i Levanger kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 116 463 pr. 31.12.2020

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2040 L2021005
Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022
Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak nr. 21/22
Delareal 637 m
Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

2009/806243-2/200 Festekontrakt - vilkår
26.10.2009 gjelder fra dato: 01.01.2005
TOMTEVERDI: NOK 80.000
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 900
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett for bortfester
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere
Bortfester har frafalt forkjøpsretten

Vei/vann/avløp

Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ikke veiadkomst til eiendommen. Parkering ca 250 m unna.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Alt inventar som står i hytta på visning følger handelen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt.. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.
Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til Havard.garberg@partners.no eller SMS: 95 77 15 39 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket og rengjort etter visning. Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente tegninger i kommunens arkiver. Kjøper overtar alt ansvar og eventuell risiko forbundet med dette.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett iht til festet er frafalt og vil ikke bli benyttet.

Adresse og matrikkel

Tomtvassvegen 686, 7622, Markabygda, Gnr. 3 bnr. 10 Fnr. 6 i Levanger kommune

Eier

Ellen Beate Haugan

Oppdragsnummer

71-22-0204

Meglere vederlag

Servitutter (Kr.200)
Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 400 000,-) (Kr.40 000)
Utlegg fotograf (Kr.2 800)
Visninger/overtagelse pr. stk. (Kr.2 850)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.9 080)
Kommunale opplysninger (Kr.3 594)
Markedspakke (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.4 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Totalt kr. (Kr.80 509)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Levanger sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i

handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tomtvassvegen 686, 7622 MARKABYGDA
LEVANGER kommune
Gnr. 3, Bnr. 10, Fnr. 6

Areal (BRA): Fritidsbolig 66 m²



Befaringsdato: 31.08.2022 Rapportdato: 31.08.2022 Oppdragsnr: 19298-1215 Referansenummer: YY632

Autorisert foretak: Takst Midt AS Sertifisert takstmann: Stian Stavrum



Gyldig rapport
31.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport



Norsk tekst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Stian Stavrum
Uavhengig Takstmann
31.08.2022 | VERDAL

Takst Midt AS
Stiklestad Allé 1
00 00 00 00

Rapportansvarlig
Stian Stavrum
Uavhengig Takstmann
stians@takstmidt.no
477 56 678



Oppdragsnr: 19298-1215

Befaringsdato: 31.08.2022

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje. Fritidsboligen har grunnmur av lettklinkerblokker og pilarer av naturstein og treverk. Overbygning av tømmerkasse og bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Åstak med saltakform, tekket med shingel. Oppvarming med strøm og vedfyring.

HOVEDKONKLUSJON:

De fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Eiendommen har betydelig vedlikeholdsbehov og må regnes som et renoveringsobjekt. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold/ferdigstillelse må derfor påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 0

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskeslag. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	66	47	19
Sum	66	47	19

Forutsetninger og vedlegg

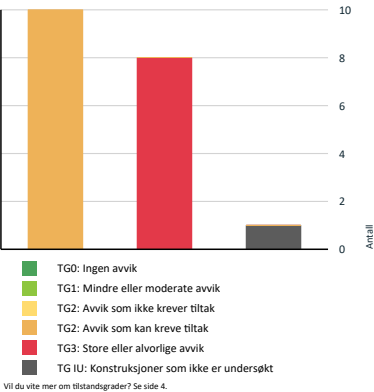
Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning

Takvinkelen er for liten til denne typen tekkning. Deler av skiferen ligger ikke tett nok og klapper ved sterk vind.

Taktekkingen er løs ved takutstikk og ved raft. Manglende vindskier og beslag. Dette medfører vanninntrengning og taktekkingen klapper ved sterk vind.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen har åpninger ved takutstikk og raft. Fare for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er pålagt gulvbord på gulv etter tidligere ildsted. Pålagte bord er løse og tåler ikke belastning. Tilbygg mangler ferdigstillelse.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

	Tilbygg er ikke er ikke ferdigstilt og det mangler gulvkonstruksjon. Lokale skjevheter og knirk er registrert. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000	Gå til side
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kostnadsestimat : Under 10 000	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Det er påvist råte/skjevheter i enkelte pilarer. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat : Under 10 000	Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000	Gå til side
	Utvendig > Dører Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Balkongdør er ikke festet tilstrekkelig i vegg og det mangler omramming. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er observert skjeve pilarer. Rekkverket er løst. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
0

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Deler av skiferen ligger ikke tett nok og klaprer ved sterk vind.

Taktekkingen er løs ved takutstikk og ved raft. Manglende vinds kier og beslag. Dette medfører vanninntrengning og taktekingen klaprer ved sterk vind.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Fritidsboligen har ikke takrenner eller nedløp.
Anbefales montert.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

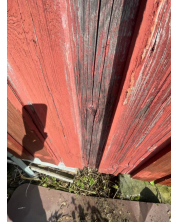
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmerkasse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.



Manglende bordkledning.



Utett overgang.



Råteskadet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016 og trevinduer med koblet glass.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Utadslående ytterdør døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning fra 2008.



Alder: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkongdør er ikke festet tilstrekkelig i vegg og det mangler omramming.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fundamentert med jordspyd, oppbygd med et trebjelkelag og spaltgulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.



Vurdering av avvik:

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er observert skjeve piler.
Rekkverket er løst.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNENDIG

Overflater

- etasje:
Gulv- Furugulv.
Vegger- Villmarkskledning og tømmer.
Himling- Panel.



Utslag ved fuktsøk i himling.

Løst gulv.



Fuktmerker.



Manglende ferdigstillelse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er pålagt gulvbord på gulv etter tidligere ildsted.
Pålagte bord er løse og tåler ikke belastning.
Tilbygg mangler ferdigstillelse.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvkonstruksjonen er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tilbygg er ikke er ikke ferdigstilt og det mangler gulvkonstruksjon.
- Lokale skjevheter og knirk er registrert.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Kostnader vedrørende ferdigstillelse av tilbygg samt utbedring av gulv i hytten må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Hytten har en isolert stålpipe.
Vedovn plassert på stue.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Det er registrert at overgangsbeslag mellom pipemoduler ikke er festet.
Det er observert rust på topp av ovn og fuktmerker i himling ved pipegjennomføring.
Pipen er for kort. For å få tilstrekkelig trekk i ildsted bør pipen være minimum 4 meter og 80 cm over mønet.
Utvendig pipebeslag er ikke festet tilstrekkelig til taktkking.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipen må forlenges.

Innvendige dører

Innvendige dører av furu.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det mangler enkelte fronter.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM/UTEDO

Overflater og konstruksjon

Innredet med plassbygd utedo.
Avtrekk via ventil på vegg.

Alder: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Toalettet mangler beholder.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en tett beholder med lufting over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Anbefaler en utvidet el-kontroll.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Sikringskap er plassert på toalettrom.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.



Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på stablet naturstein, grunnmur av lettlingerblokker og piler av treverk.
Grunnet lav høyde er ikke hele stubbgulvet og alle piler tilstrekkelig



Innvendige fuktmerker på grunnmur.



Råte i piler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte/skjevheter i enkelte piler.

Tiltak

- Tiltak:

Enkelte piler må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Betydelig skjevhet i gulvkonstruksjon er registrert.

Tiltak

- Tiltak:

Anbefaler en nærmere kontroll.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

1 To 3

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



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	66	47	19	Toalettrom/utedo, Kjøkken , Stue , Alkove , Soverom , Vindfang	Kott
Sum	66	47	19		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring								
Dato	Tilstede		Rolle					
31.8.2022	Stian Stavrum		Takstmann					
Matrikkeldata								
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold	
5037 LEVANGER	3	10	6	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet	
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Tomtvassvegen 686								
Hjemmelshaver								
Haugan Ellen Beate								

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Tomtvasslia.
Ca. 20 km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, forretninger, jernbane, etc

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktak: Overflatesak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primær delen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i stid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG323>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

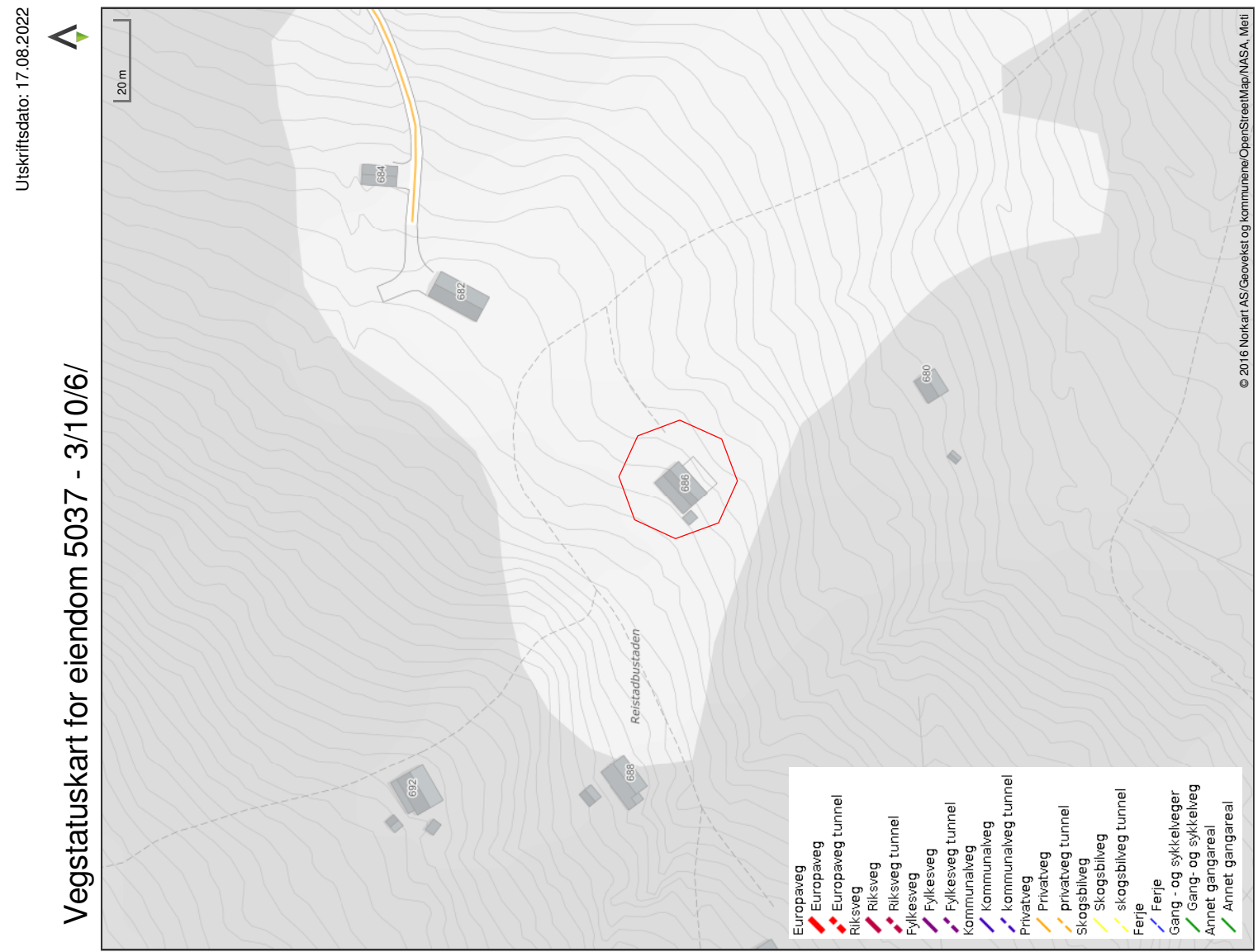
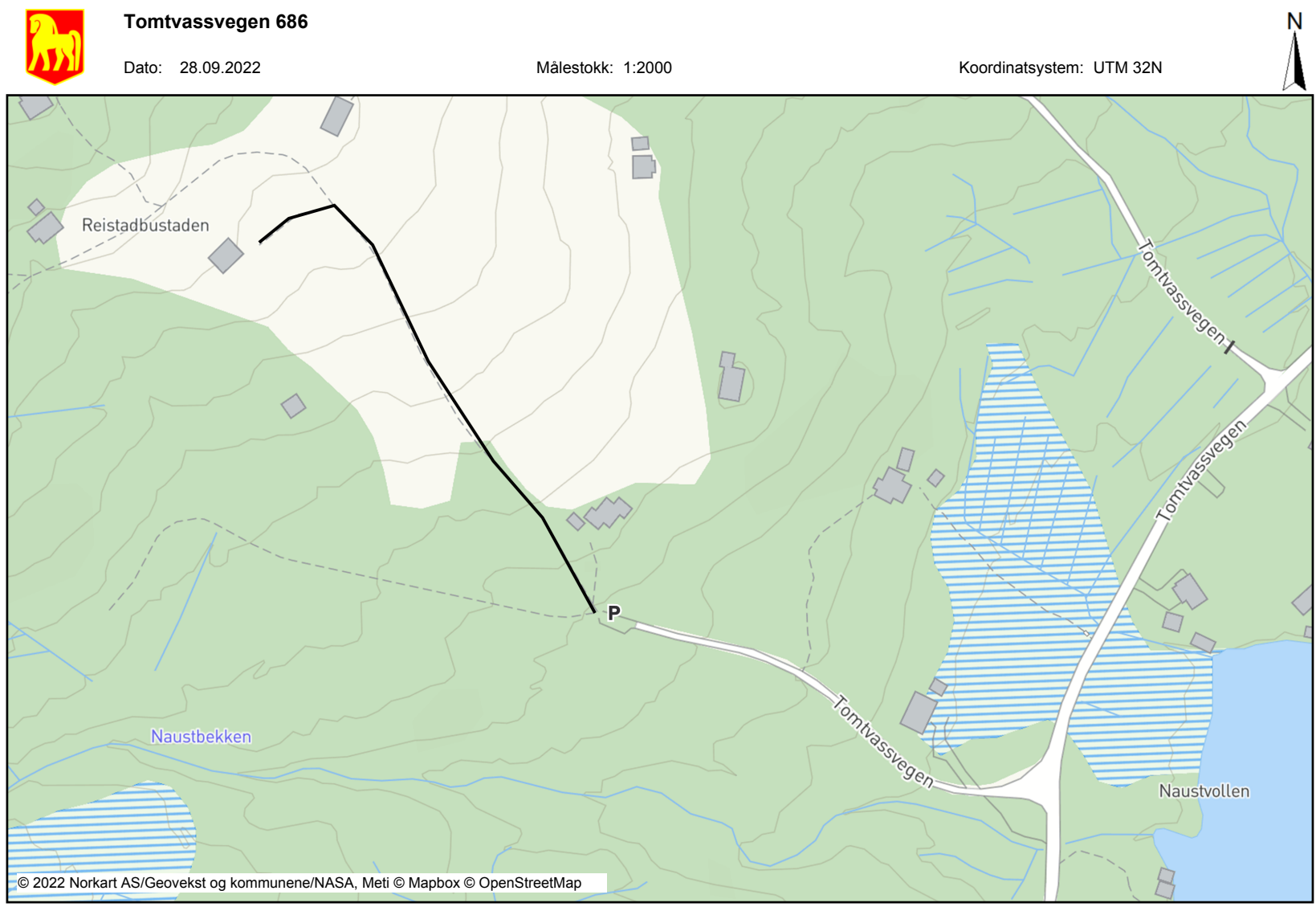
Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	71220204
Adresse	Tomtvassvegen 686		
Postnr.	7622	Sted	Markabygda
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdedes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/btl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtale nr.	
Selger 1. Fornavn	Ellen Beate	Efternavn	Haugan

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Er ingen våtrom
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Vet ikke	Firmanavn	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:			
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Firmanavn	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:			
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
2.3 Er arbeidet byggemeldt?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Ikke innlagt vann
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Vet ikke	Firmanavn	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:			
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Må settes opp brannvegg bak ovn, og piperør et må forlenges (piperør et kjøpt i nn)
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tåsyn, fyringsforbud eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Gulvet er skjevt
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Har vært mus
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Vet ikke	Firmanavn	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Sett opp terrasse og lagt tak, og nytt utbygg. Gjort selv, i kjøp av de siste 10 åre ne		
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Vet ikke	Firmanavn	
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:			
13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
18. Kjenner du til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftebør/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	Det foreligger en kaution på denne eiendommen, som blir ordnet ved et eventuelt salg
20. Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Vet ikke	Kommentar	
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?			

53





LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tomtassvegen 686 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 2902582/19029717
Bestilling: C3 2022-07-06 (6) 99

Dato
06.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 806243 Embete: 200 Registrert: 26.10.2009 Rettsstiftelse: BEST. IFLG. FESTE KONTRAKT
FESTE KONTRAKT
FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 5037 LEVANGER Gnr. 3 Bnr. 10 Fnr. 0 Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Festekontrakt

Vi bekrefter at nærværende gjensert
er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):
Ellen Beate Haugan
Adresse:
Buran
Postnummer:
7600
Poststed:
Levanger
Fødselsnr./Org.nr.
Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 806243 Tinglyst: 26.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i fellene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunenr. 1719 Kommunens navn Levanger Gnr. 3 Bnr. 10 Fester. 6

Beskaffenhet: ²⁾
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd Tomtens areal: Tomteverdi: 80.000,-
Hva skal grunnen brukes til:
☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ V kontor ☐ I industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av
Fødselsnr./Org.nr. Navn Ideell andel
010855-37233 Bente Stormo

3. Til
Fødselsnr./Org.nr. Navn Ideell andel
220971 2580 Ellen Beate Haugan

4. Festeavgift pr. år
kr 900,-

5. Festetid ³⁾
Antall år Regnet fra - dato 01.01.2005

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil års forfalt festeavgift
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Rettsstiftelse
STATENS KARTVERK

Dato 16/10-09 Bortfesterens underskrift Bente Stormo Festerens underskrift Ellen Beate Haugan
Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 1 av 3

Vi bekrefter at nærværende gjensert
er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-
kontrakten er i
samsvar med:
☐ Kartforretning/målebrev Datert
☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.

Regulering av
festeavgift
☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15
☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:

Innløsningsrett
☐ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI
☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende
bestemmelser:

Overdragelse
og pantsettelse
Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle
festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel
for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c) bortfesteren bare ha prioritet for innlitt ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet
foran panthaverne.

Omkostninger
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig
meglerprovisjon)

Twister etc.
Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelse i lov om
tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneinst.
Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk
kommunikasjon
☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a

Øvrige
rettigheter
og vilkår (som
ikke skal
tinglyses)
Bestemmelsene i festekontrakt datert 20.08.2005 mellom grunneier og Marit Wikhammer
er også gjeldende for denne kontrakten, jf. vedlegg.

STATENS KARTVERK

Dato 16/10-09 Bortfesterens underskrift Bente Stormo Festerens underskrift Ellen Beate Haugan
Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 2 av 3



Vi bekrefter at nærværende gjenpart
er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1
Kjell Semb

Denne festecontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <u>Levanger 16/10-09</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Bortfesterens underskrift <u>Bente Stormo</u>	Gjentas med blokkbokstaver BENTE STORMO
Sted <u>Levanger 16/10-09</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Festerens underskrift <u>Ellen Beate Haugan</u>	Gjentas med blokkbokstaver ELLEN BEATE HAUGAN
Sted <u>Levanger</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Grunneierens samtykke	Gjentas med blokkbokstaver BENTE STORMO

- Noter
- Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.
 - Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festecontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingsstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
 - For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det slses opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er fortenget etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.
 - Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14.
 - Her påføres kun rettstilfeller som er gjensidig for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer). Jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og helheter som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved innlegning på kartskisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



KONTRAKT OM LEIE AV HYTTETOMT, PUNKTFESTE

Festerens navn Adresse
HARIT WIKHAMMER ØRSTEDHAUGVN 12 F 7600 LEVANGER
Eierens navn Adresse
BENTE STORMO OG TORB SVENDGÅRD GRAN NEDRE 7600 LEVANGER

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt som gjelder:

Bebyggelse hytte med 6 på eiendommen Tomtstørrelse 3/10 i Levanger
feste nr. 6 på kart G 132
Tomta omfatter ikke noe bestemt areal utover den byggerett m.v. som fremgår av kontrakten.

Årlig festeavgift kr. 900,-

Kontrakten trer i kraft 01.01.2005

Andre festevilkår:

- For festet gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist av 1 år.
- Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et sted som anvises av eieren. Det tillates ikke uten særlig avtale å oppføre frittstående uthus.
- Festeren skal forelegge eieren planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å rette seg etter eierens pålegg om endring i planene, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra eieren. Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
- Skogbehandlingen skal ta spesielt hensyn til at arealet nyttes til hytteområde.
- Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra eieren, og medfører ingen utvidelse av festeretten. Eieren kan pålegge bebyggelsen og inntil 1/2 da rundt hytta inngjerdet. Gjerdeholdet skjer for festerens regning.
- Festeren forplikter seg til å følge de bestemmelser som blir truffet om henleggelse av søppel og avfall, veier, vann, telefon og kraftledninger m.v. Festeren er pliktig til å delta forholdsvis når det gjelder kostnader til slike ting. Ved til brensel i hytta kan tas på eiendommen etter nærmere anvisning fra grunneier.
- Festeren plikter å holde god orden i området hvor bygningen ligger. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt og til felles beste.
- Festeren har rett til adkomst til fots over eierens eiendom. Festeren kan ikke anlegge vei uten særskilt avtale med grunneier. Ved bruk av vei som er anlagt av grunneier, kan det bli aktuelt med årlig avgift eller bompenger.
- Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår.
- Ulovlig jakt og fiske begått av festeren i området hvor bygningen ligger, anses som vesentlig mislighold av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som generer beiting og støling, og eller som skader skog i området.



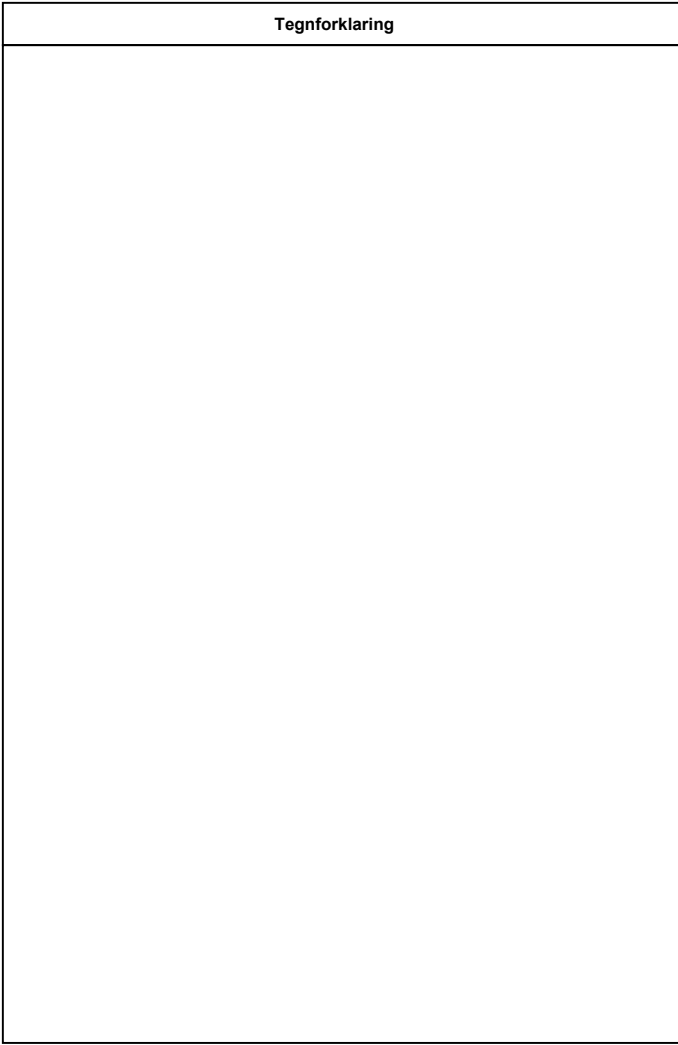
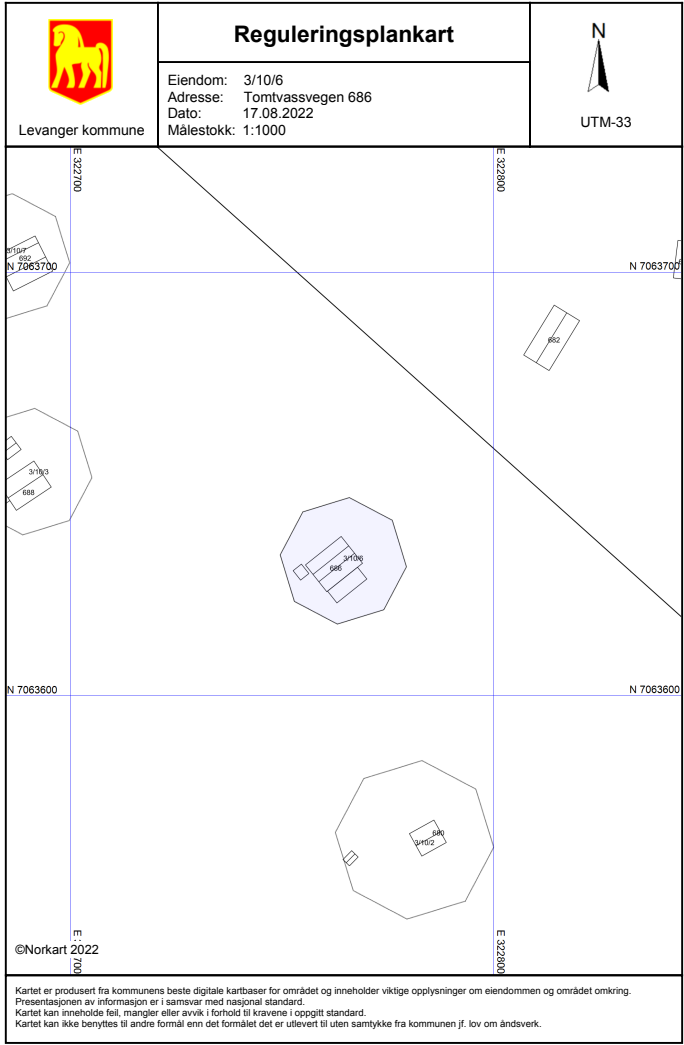
Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav grunneier har 1 eksemplar og fester 1 eksemplar.

Sted og dato Levanger 20/8-05 Sted og dato.....
Torb Svendgaard
Bente M. Stormo Harit Wikhammer
Grunneier Fester



Skjøte Prisen er regnet ut på grunnlag av:	
Sted <u>Levanger</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Bortfesterens underskrift <u>Bente Stormo</u>	Gjentas med blokkbokstaver BENTE STORMO
Sted <u>Levanger</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Festerens underskrift <u>Ellen Beate Haugan</u>	Gjentas med blokkbokstaver ELLEN BEATE HAUGAN
Sted <u>Levanger</u>	Dato <u>16/10-09</u>
Grunneierens samtykke	Gjentas med blokkbokstaver BENTE STORMO

[illegible][illegible]



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER
Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 16.08.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	10	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Tomtvassvegen 686, 7622 MARKABYGDA								

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

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	L2021005
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2022
Bestemmelser	- https://webhotell2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/5037/Plan/gjeldendebestemmelser/L2021005-8.pdf
Delarealer	<div>Delareal 637 m²</div> <div>Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende</div>

Kommuneplaner under arbeid

Id	L2021005
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Elendomsdata (Festegrunn)			
Bruksnavn	Fjeldheim	Beregnet areal	0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall telger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Årtale/Vedtak om gr.erurv

☒ Bestående

☐ Under sammensteking

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelforingskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruksliffelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	3/10, 3/10/1, 3/10/2, 3/10/3, 3/10/4, 3/10/5, 3/10/6, 3/10/7,
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	3/10/9
Forretning over eksist. matrikkelenhet	13.08.2009			3/10/6
Kartforretning	13.08.2009			
Etablering av feste				3/10, 3/10/6
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7060932	619750	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HAUGAN ELLEN BEATE F220971****	Fester (F) 1/1	ØKKENHAUGVEGEN 1449 7608 LEVANGER	Bosatt (B)
SVENDGÅRD ASTRID F050680****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØKKENHAUGVEGEN 318 7608 LEVANGER	Bosatt (B)
HEMMING STEINAR F051277****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØKKENHAUGVEGEN 318 7608 LEVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tomtvassvegen 686

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7622 MARKABYGDA	Kirkesogn	09150202 Markabygd
Grunnkrets	302 BJØRKENGET	Tettsted	
Valgkrets	22 Skogn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185740196		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	25544609		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 185740196: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selrakminne	Nei	BRA Annet	58
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.03.2007

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tomtvassvegen 686	-	3/10/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58	58	0	0	0

2: Bygning 25544609: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

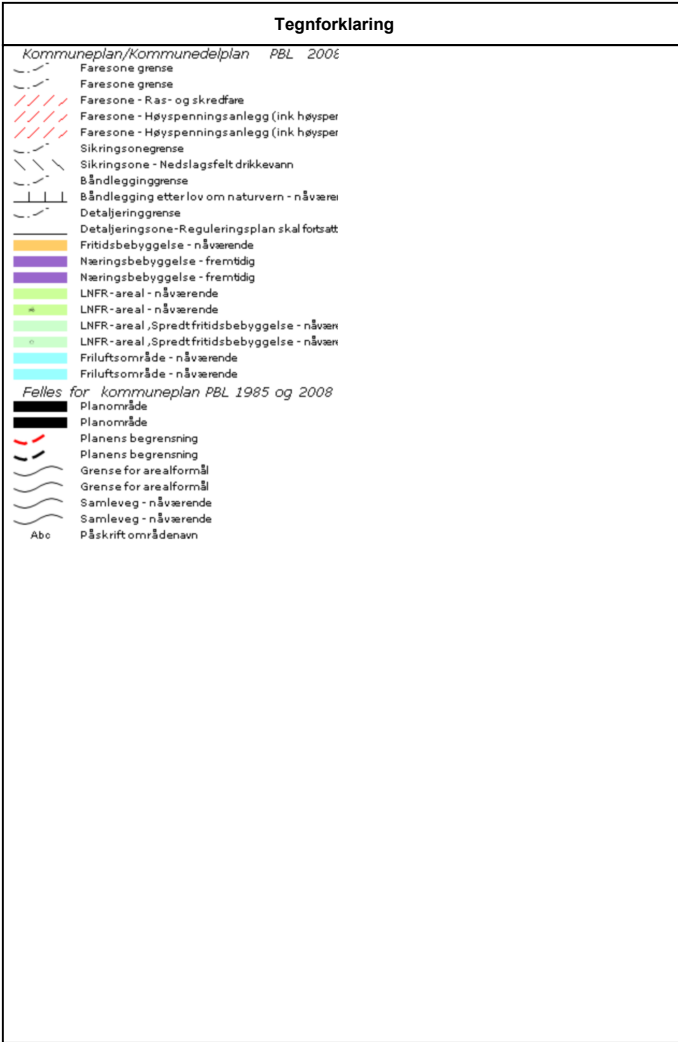
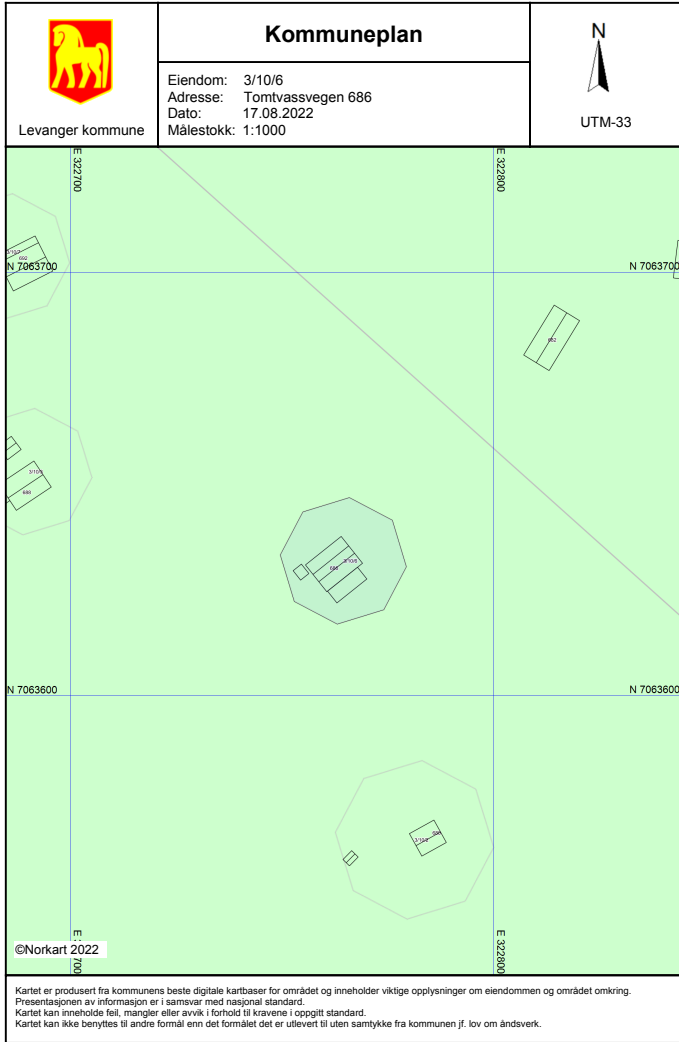
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	16.01.2008

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/10/6	-	-	-	-	-





Levanger kommune

Kommuneplanens arealdel 2022-2040

L2021005

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak nr. 21/22

Sist revidert: 29.06.2022

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. Retningslinjene gir føringer for videre reguleringsplanarbeid, beskrivelser av saksbehandlingsprosedyre, og klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

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

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	3
2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	17
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	22
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)	23
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (§ 11-7 nr. 6).....	26
7 Hensynssoner (§ 11-8).....	28

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

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

- 1.1.1 Egne kommunedelplaner gjelder for Levanger sentrum, Skogn sentrum, og Åsen sentrum
- 1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringssone på plankartet (hvit flate med skravur). 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.

Det skal utarbeides en områdeplan for Ytterøy sentrum jfr. politisk vedtak PS 122/20 i Formannskapet. Planen skal strekke seg f.o.m. kryss fylkesveg 6890/kommunevei sør for brannstasjonen t.o.m. Ytterøy helsetun. Planen skal ta sikte på å utvikle bolig- og næringsformål, samt nødvendig parkeringsareal. Det skal i forbindelse med planarbeidet legges til rette for gang- og sykkelvei på aktuelt strekke av fylkesveg 6890, ca. 1,2 km.

For fremtidig avsatte byggeområder med plankrav vises det til konsekvensutredning for kommuneplanen datert 6.04.2021 for forhold som skal hensyntas i planarbeidet. Forholdene nevnt i den enkelte utredning er ikke uttømmende.

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

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

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Eventuell utbyggingsavtale skal inngås rett etter vedtak av arealplan, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen.
- 1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- 1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.
- 1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til drift og/eller 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, ENERGILØSNING, OG AVFALLSLØSNING I FORBINDELSE MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (§ 11-9 NR. 3)

1.4.1 Overordnet VA-plan

Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan følge en overordnet VA-plan med krav iht. Levanger kommunes retningslinje datert 5.11.2018. Unntaket er planer som kun omfatter én bolig med 4 eller færre boenheter (firemannsbolig). Planen skal utarbeides av personell med vann- og avløpsfaglig kompetanse.

1.4.2 Avløp

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

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

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

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

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

Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først. Ved eventuell etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtolett/lavtspyldende toalett. Benyttes kun for svartvann.

For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 25 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

1.4.3 Avfallsløsning for husholdningsavfall

Ved planlegging av minst 25 boenheter skal nedgravd løsning benyttes dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Planer med mellom 9 og 25 boenheter får bunntømte beholdere på bakken. Planer med 8 eller færre boenheter får vanlige hjulbeholdere. Den maksimale avstanden fra boenhet til avfallssystem skal som hovedregel ikke overstige 100 m.

Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen skal vurderes. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

Avfallsløsning skal ikke plasseres i veiareal, og plassering bør ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelvei hvor barn ferdes. Plassering skal avklares med vegavdeling ved kommunens tekniske enhet.

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 eventuelle nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (f.eks. adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før brukstillatelse for tilhørende boliger kan gis.

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

Bygninger kan ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten avtale med anleggsseier.

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4. Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot sjø og overflatedrikkevannskilder er den generelle 100-meters regelen. Unntak gjelder for følgende områder ved fjorden: Det hvor det i plankartet allerede er bebyggelse med klar tettbygd karakter helt ned til sjøkanten langs fjord/saltvann går byggegrensa i eksisterende byggelinje, men minimum 20 meter fra vannkanten. Med områder med klar tettbygd karakter, menes aktuelle strekninger i ved Langøya med Sagtun, Høøya, Hopla, Fåraaune, Litløya, Saltbuvika, deler av Jevikbukta og Sjøgrenda, Ekne sentrum, Børøya, og Kjølsvik (Ytterøy).

Det vises for øvrig til punkt 5.3 om tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet, og punkt 6.6 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs sjø og vassdrag.

Jernbane

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

Veger, gang- og sykkelveger

Tiltak kan ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m uten avtale med vegeier.

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.

Utenfor regulerte områder gjelder byggegrenser fastsatt i Vegloven. Der Veglovens byggegrense tidligere er fraveket gjennom plan, skal byggegrense mot veg følge hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.

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.

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 defineres med sikttrekanten.

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

For arealer regulert til næring, forretning eller kontor, kan maks 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Ubebygd del av tomt skal opparbeides med grøntareal. Byggehøyder skal vurderes ut fra generelt behov for høy arealutnyttelse og hensyn til omkringliggende omgivelser og eksisterende byggeskikk.

Det skal sikres god arealutnytting for ny bebyggelse og anlegg. Minimum og maksimum BYA- skal fastsettes i forbindelse med reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for fremtidige boligområder skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellen under:

Område	Område-størrelse	Minimum antall boenheter per dekar
B1 Skillelia	41 da	3
B3 Solbakken	89 da	2
B8 Halsan	147 da	3
B12 Bjørnang	19 da	0,5

I reguleringsplan må en ta utgangspunkt i reelt byggbar del av arealet, som erfaringsmessig vil være lavere enn totalarealet avsatt i kommuneplanen. Reelt byggbart areal = totalarealet minus hensynssoner, viktige ferdselsårer, areal for infrastruktur, fellesarealer, og areal som er for bratt til å bygges, etc.

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

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.

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser som tilpasser seg innbyggernes ulike behov.

1.6.5 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Det skal legges til rette for brukervedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

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;

- I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150 m² kan medregnes.
- Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter.
- Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
- Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
- Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt innenfor planområdet kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk, oppnå trafiksikker atkomst, eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår i utbyggingsavtale 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.
- Lekeplasser skal gis universell utforming. Dette innebærer bl.a. at det sikres god tilgjengelighet for alle på størst mulig del av arealet, og at noen av lekeapparatene skal kunne

brukes av personer/barn med nedsatt funksjonsevne. Unødvendige nivåforskjeller skal unngås. Det skal i forbindelse med søknad dokumenteres hvordan universell utforming er tenkt løst.

7. Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippe dyr, huske og sandkasse. I tillegg skal de utformes med en sosial sone som minimum skal bestå av benker og bord, et slags overbygg med delvis transparent utforming, og evt. grillplass.

8. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støvforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være fullstendig overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevn døgnet kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

Terrengt skal være egnet til formålet. Areal bratter 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. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt.

Utsyr og underlag i offentlige lekearealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr. Arealer som er ment for lek og barns uteopphold skal ha godt innsyn fra omkringliggende bebyggelse og vegareal og tilstrekkelig belysning for å forebygge kriminalitet. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne. Behovet for trimapparater for eldre skal vurderes i forbindelse med den enkelte reguleringsplansk. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal. Ved omdisponering av områder som er i bruk/egnet for lek skal det alltid skaffes fullverdige erstatningsareal

Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

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

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdselsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser. Bestemmelsene og retningslinjene 1-11 i punkt 1.6.5 gjelder i den utstrekning de er relevante.

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 for personer med funksjonsnedsettelse eller andre.

1.6.9 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes tilstrekkelig manøvringsareal og antall parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

Type bebyggelse	Bilplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet
Rekkehus/Bolighus med 3 eller flere boenheter	1,2 pr. boenhet
Hybler tilknyttet bolighus	1,0 pr. boenhet
Hybelhus	0,5 pr. enhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet
Industri/lager	1,0 pr. 100 m2 BRA
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA
Kontor	1,0 pr. 50 m2 BRA
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m2 BRA
Skoler	1,5 pr. ansatt
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt

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

Kravet til parkering for sykkel skal normalt være 2 plasser per boenhet og 0,5 plasser per ansatt.

Minimum 5 % av parkeringsplasser, og minimum 1 plass, i felles og offentlig parkeringsanlegg skal tilrettelegges for brukere med nedsett bevegelsesevne.

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

<i>Parkeringskjeller skal benyttes som løsning der det er nødvendig for å oppnå god arealutnyttelse og tilpasning til omgivelsene.</i>
<i>I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og større elektriske rullestoler (f.eks. permobiler), fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.</i>
<i>Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler og rullestoler).</i>
<i>Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.</i>
<i>Overbygg sykkelparkering bør likevel vurderes ved sentrale reisemål som skoler, arbeidsplasser og knutepunkt.</i>
<i>For barnehager og skoler bør det i tillegg sikres eget areal for henting og bringing av barn.</i>

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) 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 støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved utbygging som berører gul støyzone skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Følgende krav skal da vurderes:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Grenseverdiene for støy i veilederens tabell 2 for felles uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt i gul støyzone.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekspontert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

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

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. Retningslinje med anbefalte grenseverdier gjelder. Luftkvalitet og eventuell kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

Forurensnet grunn

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

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

<i>Kjente områder med forurenset grunn er ikke vist som hensynssone i plankartet, da utstrekningen av forurensningen ikke er kartfestet.</i>
<i>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.</i>

1.7.2 Flom-, skred- 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 kap. 7 med veiledning.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,0 m NN2000. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkeforskriften, vises det til Direktoratet for sikkerhet og beredskaps veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnsikkerhet i kommunal planlegging» eller eventuelle senere revisjoner. Adkomst til sårbare bygg skal inngå i risikovurderingen.

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes ut ifra 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 ut ifra hvilken 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.

For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhetskart eller faresonekart for flom, skred og ras, herunder områder med mulighet for marin leire, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og teknisk forskrift § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, med eventuelle senere revisjoner.

<i>Ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er det særlig viktig med kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.</i>
<i>For planer om bygging i aktsomhetssone for flom, må detaljert faresonekartlegging utføres av et firma som har dokumentert fagkyndig flom- eller skredfaglig ledelse og fagmiljø. Videre bør firmaet ha ei ansvarsforsikring for oppdragsarbeidet sitt som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag). Den faglige kompetansen bør dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 årene. Tilsvarende må kompetansen til den faglige lederen i firmaet/institusjonen samt nøkkelmedarbeidere (minst 2 stk. av omsyn til internkontroll) som skal utføre det aktuelle oppdraget, dokumenteres med en CV. De relevante oppdragene som de har utført må vises.</i>
<i>Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.</i>

1.7.3 Klimatilpasning og overvann

Et klimapåslag på 40 % legges til grunn for overvannshåndtering.

Det stilles i alle utbygginger krav til overvannsreducerende tiltak og forsikning og fordrøining av overvann lokalt, før dette videreføres til nedenforliggende overvannssystem (ledningsnett, bekk, vassdrag).

<i>Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.</i>
<i>Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient mm. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan tilhørende reguleringsplan.</i>

	Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.
1.7.4	<p>Elektromagnetiske felt</p> <p>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 mikrot Tesla.</p> <p>Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.</p> <p>Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekk), 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).</p> <p>Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.</p> <p>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».</p>
1.7.4	<p>Estetikk</p> <p>Bebyggelse og anlegg skal gis gode helseløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.</p> <p>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 mht. bygningsvolum, proporsjonering, høyde, materialbruk, farger m.v.</p> <p>Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Større byggevolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.</p> <p>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.</p>

	<p>Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.</p> <p>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.</p>
1.7.5	<p>Natur, landskap, grønstruktur</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.</p> <p>Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.</p> <p>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.</p> <p>Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.</p> <p>Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste skal unngås i grønstrukturen.</p> <p>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.</p> <p>Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.</p> <p>Friluftslivskartleggingen i Levanger (2017) bør legges til grunn ved behandling av tiltak.</p> <p>Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.</p> <p>Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.</p> <p>Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av grønstruktur, skal det gjennomføres en grøntfaglig vurdering.</p>

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

- 1.8.1
- Generelt**

Konsekvensene for eventuelle kulturmiljø skal vurderes i plan- og byggesaker temaet er relevant for.

<p>Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra Byantikvar. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.</p> <p>Fortetting eller supplering av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.</p> <p>Kulturminner og kulturmiljø bør tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.</p> <p>Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart som historiefortellende elementer for ettertiden.</p>
--

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

- 1.9.1
- 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.

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten og sikkerheten til eksisterende jernbanespor og riksveg 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.
- 1.9.2
- Barn og unge**

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

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

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. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg.

	Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen.
1.9.3	<p>Kriminalitetsforebygging</p> <p>Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.</p> <p>«Tryggere nærmiljøer – Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) med eventuelle senere revisjoner bør benyttes.</p>
1.9.4	<p>Folkehelse</p> <p>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, soforhold), 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.</p> <p>Alle innbyggerne skal ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks ~500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.</p>
1.9.5	<p>Energi</p> <p>I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m², skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.</p> <p>Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.</p>
1.9.6	<p>Klima, miljø og naturmangfold</p> <p>I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivare tatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.</p> <p>Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering. Når tiltakene er ferdige, skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.</p> <p>For planer med krav om konsekvensutredning og som berører skog, skal bonitet og karbonbinding inngå som tema i konsekvensutredningen. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapt CO2-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, skal vurderes.</p>

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

For aktuelle utbygginger og tiltak kan kommunen kreve at det gjennomføres et klimaregnskap.

1.9.7 Sikring av matjordlag

All matjord som blir berørt når dyrka jord omdisponeres skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder, fortrinnsvis for nytt matjordareal på ikke-dyrkbar areal, slik at totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Der dette ikke er mulig eller hensiktsmessig, kan matjorda tilføres dyrkbar areal for nydyrking eller forbedring av annen dyrka mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen, og ikke fører til spredning av planteskadegjørere, ugras og fremmede arter.

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 rammebestemmelser i denne plan:

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter/eneboligtomter, inkludert eksisterende boenheter/eneboligtomter, innenfor nåværende boligområder.
 - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m2 BYA.
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.
- 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. byggesakforskrift § 4-1.

2.2 AVKJØRSLER FRA RIKS- OG FYLKESVEGER (§ 11-10 NR. 4)

Avkjørselstillatelse fra E6 gis normalt ikke. For fylkesveger gjelder holdningsklasser vedtatt av Trøndelag fylkeskommune.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE

2.3.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m2. Maksimalt areal som godkjennes er 1500 m².

Boligtomt for en-/to-/tre- og firemannsboliger kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Konsentrert boligbebyggelse som rekke-/kjedehus og leilighetsbygg kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 %.

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 8,5 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.

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

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Fremtidig boligbebyggelse B1, B3 og B8

Arealutnytting og byggehøyder avklares i forbindelse med reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene. For fremtidig boligbebyggelse knyttes det krav til utredning på detaljreguleringsnivå i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.

For område B1 Skillelia, B3 Solbakken og B8 Halsan gjelder følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

- Jordbruks-, natur- og skogverdier skal kartlegges og hensyntas i reguleringsplanprosessen. Buffersone mot tilgrensende dyrkamark skal i den forbindelse vurderes.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til

utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

For område B8 Halsan gjelder i tillegg følgende:

- Det skal utarbeides en samlet områderegulering for hele området, dette inkludert adkomstveg.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til området som ivaretar dyrkbar jord.

2.3.3 Garasjer

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 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer 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 eiendomsgrænse mot vei og alltid minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra eiendomsgrænse mot vei og alltid minimum 2,0 meter fra vegkant.

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 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

2.4.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun én hytteenhet.

Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m2, hvorav uthus/garasje eller anneks maksimalt kan utgjøre bebygd areal (BYA) = 30 m2. Hytte og uthus/garasje skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Terrasse/platting kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m2, tillates med maksimalt 30 m2.

Hyttebebyggelsen med skråtak (med unntak av pulttak) kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Hyttebebyggelse med flatt tak/pulttak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Nye hyttefelt skal planlegges med felles løsninger for vann og avløp iht. egen vann- og avløpsplan.

Nye hyttefelt skal planlegges med fellespunkter for henting av avfall i tilknytning til hovedfartsårer som fører til hyttefeltene.

Ny utbygging eller fradeling skal ikke berøre arealer med dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) eller dyrkbar jord eller viktige naturtyper.

Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Viktige ferdselsårer inn til friluftslivsområder skal ivaretas i forbindelse med plassering av hytter.

Løsning for adkomst og parkering for hyttefeltet skal utredes og avklares tidlig i forbindelse med en reguleringsplan. Det skal vurderes om det er behov for adkomstveg frem til den enkelte hytte i et felt eller om det er behov for felles parkeringsplass for deler av eller hele feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

2.4.2 Nåværende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade. Krav til utforming av hyttene skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1.

2.4.3 Fremtidig fritidsbebyggelse

Med plankrav:

For arealer avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse skal utbyggingsvolum, utforming og byggehøyder følge de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse pkt. 2.4.1. Det knyttes også krav til at fremtidig ny fritidsbebyggelse, herunder også adkomstveger, ikke tar i bruk dyrkbar og dyrket jord eller omdisponerer landbruksvei. For fremtidig fritidsbebyggelse knyttes det krav til utredning av naturmangfold på detaljreguleringsnivå, i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.

For område F2 og F3 gjelder følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

- Jordbruks-, natur- og skogverdier skal kartlegges og hensyntas i reguleringsplanprosessen. Buffersone mot tilgrensende dyrkamark skal i den forbindelse vurderes.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

Uten plankrav:

Fremtidige hyttefelt F1, F4 og F7 er unntatt plankrav forutsatt at utbyggingen holder seg innenfor rammene gitt i denne plan og maks antall hytteenheter oppgitt i tabellen under. Det forutsettes at hyttenes plassering inkludert adkomst ikke medfører omdisponering av dyrkajord. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 10 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Område	Maks antall nye hytteenheter innenfor formålsgrensen
F1 Tørøya	3
F4 Hæggerås	1
F7 «Naust»	2

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

2.4.4 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader. For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m2 med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m2 med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning. Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

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

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

2.6 RÅSTOFFUTVINNING

Det kreves reguleringsplan for områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning R2.

Etter endt uttak skal uttaksområdet tilbakeføres til landbruksareal. Dette med minimum tilsvarende kvalitet som før tiltaket ble igangsatt.

For R2 knyttes det krav om kartlegging av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks på detaljreguleringsnivå.

Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare transportveger, trafiksikkerhet, behovet for kartlegging av naturverdier, egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk. I forbindelse med detaljregulering skal viktige ferdssårer for friluftsliv kartlegges og ivaretas.

Ved vurdering av trafiksikkerheten skal en som minimum vurdere dimensjon av vei og kryss, trafikkmengde, og om veg med mye ferdsel av myke trafikanter blir berørt, f.eks. skolevei. Behovet for utbyggingsavtale skal vurderes.

Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

I fremtidig næringsområde på Gråmyra tillates industri, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates. Det stilles krav om kartlegging av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks på detaljreguleringsnivå.

I fremtidig næringsområde N3-N4 tillates industri, lager, verksted, landbruksrelatert næring, og tilsvarende. Næringsformål som er besøksintensive eller medfører mye transport tillates ikke.

I fremtidig næringsområde N6 tillates industri, verksted med/uten utsalg, landbruksrelatert næring, lager eller tilsvarende.

2.8 IDRETTSANLEGG

I områdene kan det tillates bebyggelse/anlegg og parkering som fremmer bruken av områdene som park- og idrettsanlegg. Maks 100 %-BYA. Det kreves støytredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

I nåværende område for idrettsanlegg Torsbustaden, tillates hoppbakke, alpinanlegg, skiskyttebane, snøproduksjonsanlegg, skiløypetrasé, motorsportanlegg, skytebane og annen bebyggelse/anlegg som fremmer bruken som idretts- og aktivitetsområde. Maks 20 %-BYA.

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

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

3.2 BANE

3.2.1 Plankartet viser nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 PARKERING

3.4.1 Det åpnes for parkering inkludert grøntrabatter.

3.5 HAVN

3.5.1 Plankartet viser nåværende havn

3.5.2 Plankartet viser nåværende ankringsområde

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

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

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

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

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 grønnsstruktur. 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 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er 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 grønnsstruktur er tillatt.

4.3 NATUROMRÅDE

Området er en omregulering av tidligere regulert industriareal. Innenfor arealet skal hensynet til natur, landskap og friluftsliv prioriteres.

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

5.1 RAMMEBESTEMMELSER (§ 11-9, NR. 5, GJELDER FOR § 11-7 NR. 5 A OG B).

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i pkt. 1.6, 1.7, 1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4.

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

Områdene omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsmål.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet. Før plassering på dyrkajord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for andre alternative plasseringer som ikke berører dyrkajord. Dette skal inkludere en vurdering av de samlede konsekvensene for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål.

Bebyggelsen Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, 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.

5.2.1 Spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden tillates fradeling av nye boligtomter for ny bebyggelse uten krav om reguleringsplan. Dette omfatter ikke ny oppføring av ny bolig uten fradeling. Rammebestemmelsene for boligbebyggelse gjelder også for boliger i områder med LNFR – spredt bebyggelse.

Utformingskrav for eksisterende spredt fritidsbebyggelse innenfor arealformålet skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1. Det tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

Lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse:

- Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
- Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
- Myr skal ikke bygges ned.
- Sammenhengende grønnsstruktur skal ikke oppstykkjes.
- Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.

6. Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskys) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder går frem av pkt. 7.1.2.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.
11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
12. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
13. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
14. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som foretting av eksisterende husklynger.

Område	Maks antall nye boenheter i planperioden
LSB01	4
LSB02	10
LSB03	6
LSB04	6
LSB05	5
LSB06	2
LSB07	5
LSB08	4
LSB09	8
LSB10	8
LSB11	5
LSB12	12
Totalt	73

5.2.2 Spredt fritidsbebyggelse

Utformingskrav for eksisterende spredt hyttebebyggelse skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1.

I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

5.3 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 og endring 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.

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

6.1 DRIKKEVANN

Movatnet, Hoklingen og Sønningen er gitt formålet drikkevannskilde. Begrensninger i tiltak og aktivitet fremgår av sikringsone for drikkevann pkt. 7.1.2

6.2 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG FFFFN

Arealer er flerbruksområde for natur, fiske, farled, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. I vannsøyla og på sjøbunnen kan akvakulturanlegg strekke fortøyninger og forankringer under forutsetning av at disse har tilstrekkelig dybde (ligger -25 meter under sjøoverflaten (referanse sjøkartnull)), er uten bøyemarkering, og ikke er til hinder eller for trengsel for fiskeriaktivitet, skipsfart, oppankringsområder, installasjoner på sjøbunn (f.eks. kabler og rør), samt ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsonen.

6.3 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED AKVAKULTUR VKA1-3

Sjøarealer angitt som VKA er flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv, og akvakultur, der akvakulturtiltak må omsøkes etter akvakulturloven. Havbaserte oppdrettsanlegg for fisk tillates ikke. Viktige oppvekst- og gyteområder, kaste- og låssettingsplasser, fiskefelt og viktige områder for biologisk mangfold skal ivaretas ved lokalisering av anlegg for akvakultur.

Før nye akvakulturtiltak godkjennes, skal det gjennomføres mer detaljert kartlegging av marine naturtyper og konsekvenser for naturmangfold.

6.4 SMÅBÅTHAVNER

For nye og vesentlige utvidelser av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan. Følgende settes som vilkår for nyetablering og utvidelse av havner, samt vurderes for alle større eksisterende anlegg:

- Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeavskiller.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
- Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømmning for å opprettholde god vannkvalitet.

- Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med markeringblåser ol.

- Behovet for gjestekai for ilandstigning vurderes i forbindelse med reguleringsplaner det er relevant for.

6.5 ANKRINGSOMRÅDER

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

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

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra og Heståa.

For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.6 eller på samferdsels-, vann, avløps- og energianlegg.

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

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4. Fjerning eller flytting av navigasjonsinstallasjoner skal gjennomføres etter en vurdering av den sjøsikkerhetsmessige risikoen ved å la dem stå.

6.7 NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHEITENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs elver og vann i en sone på minimum 10 m fra vannkant, eller minimum 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Statsforvalteren kan evt. gi dispensasjon fra kravet i vannressursloven § 11 om kantvegetasjonssoner. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter kan tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en faglig begrunnet vurdering basert på NVEs veileder nr 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag» eller eventuelle senere revisjoner av denne.

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

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 byggt teknisk forskrift kap. 7 med veiledning.

Innenfor faresone for ras- og skredfare kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVEs retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner», med utfyllende veiledere 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng», eller senere revisjoner av disse. For tiltak som omfattes av reguleringsplankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå.

7.1.2 Sikringsone for nedslagsfelt drikkevann (H110_1 – H110_2)

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedbørsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.

Sikringsone for drikkevann Movatnet, Hoklingen og Sønningen H110_1

- Etablering av industri, større masseuttak, større turistetablissementer og campingplasser tillates ikke innenfor nedbørsfeltet.
- Anlegg av søppel- og avfallsdeponier tillates ikke innenfor nedbørsfeltet
- Ved nybygg av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er listet opp under punkt 1.4.2. For tette oppsamlingstanker stilles det dessuten krav om dobbelttank og overvåkning med nivåmåling med varsling.
- Ved etablering av mindre avløpsanlegg skal forurensningsfaren på kort og lang sikt vurderes av en nøytral fagkyndig på området. En nøytral fagkyndig her er en person med relevant hydrogeologisk og avløpsteknisk kompetanse, som kan foreta vurderinger av stedlige forhold, og gi nøytral anbefaling om valg av avløpsløsning, uavhengig av bindinger til teknologi og utstyr. Nøytral fagkyndig må kunne vise til relevant utdanning, deltakelse på anerkjente kurs, og/eller relevant praksis fra fagfeltet.
- Driften av landbruksseiendommer innenfor nedbørsfeltet må være slik at den medfører minst mulig forurensningsfare for drikkevannskilden.

Innenfor et belte på 100 m fra vannkanten gjelder følgende krav i tillegg til det generelle byggeforbudet:

- Tillatte avløpsløsninger for bolig er påkobling til offentlig ledningsnett, infiltrasjon, våtmarksfilter og minirenseanlegg med etterpolering. Utslipp fra fritidsbolig tillatelse ikke.
- Det er forbudt å opparbeide badeplass, grillplass ol.

- Normal ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates.*
- Restriksjoner for motorferdsel på Movatnet og Hoklingen går frem av Lokal forskrift om ferdsel med motorfartøy, Levanger.*

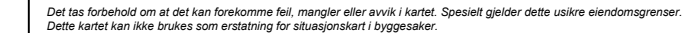
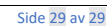
Sikringsområder for grunnvannsforsyning er vist som hensynssone H120. Innenfor disse områdene tillates ikke tiltak som kan skade vannkvaliteten.

For område H120_2 Ytterøy og H120_3 Kvernbekken tillates ikke:

- ### 7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

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

Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene.



Astrid Svendgård og Steinar Hemming
Okkenhaugvegen 318
7608 Levanger

Frafallelse av forkjøpsrett

Undertegnede, Astrid Svendgård frafaller herved min forkjøpsrett til eiendommen Gnr. 3 Bnr. 10 Fnr. 6 i Levanger kommune

Sted: den:

Astrid Svendgård / Steinar Hemming
Astrid Svendgård/Steinar Hemming



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, med tuner/en/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos if.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsneglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet 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 budgi- ver 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71220204

Adresse: Tomtjassvegen 686, 7622 Markabygda

Betegnelse: GNR 3, BNR 10, fnr 6 i Levanger kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Lån (bank og saksbehandler)

Til sammen

Kr

Kr

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

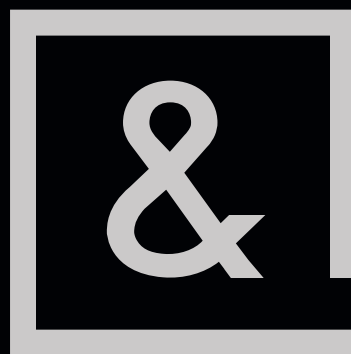
Lokalmegleren & Partners Tlf: 71220204
Salgsoppgaven er opprettet 28.09.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&

LOKALMEGLEREN
PARTNERS







LOKALMEGLERENPARTNERS.NO