

LOKALMEGLEREN PARTNERS



04

Velkommen til Byåsvegen 24

06

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter



BYÅSVEGEN 24

Byåsvegen 24 er en romslig enebolig beliggende rett ovenfor Skogn sentrum. Boligen ligger fint til og nyter god utsikt utover Skogn og fjorden fra stue og veranda. Boligen ligger innenfor gangavstand til barnehage, barne- og ungdomskole, dagligvarebutikk og togstasjon.

- Eneboligen er vedlikeholdt og oppgradert senere år.
- Etterisolert og ny kledning i 2019.
- Utvendige avløpsledninger og vannledninger fra 2015.
- Isolert dobbelgarasje oppført 2019. Ca. 64 m² grunnflate. 2 elektriske porter og ekstra lagring på hems.
- I tillegg eldre enkelgarasje på tomten.
- Utleiedel i sokkel. Pt. utleid for kr 8750,- pr. mnd.
- Selveier tomt.
- 150 m i luftlinje til nærmeste dagligvare. Coop Extra Skogn.

BYÅSVEGEN 24

Prisantydning	4 450 000
Omkostninger	127 540
Totalpris	4 577 540
P-rom	209 m2
Bruksareal	217 m2
Soverom	6
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	1967
Eiet tomt	749 m2



Håvard Garberg

Eiendomsmegler

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

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Moafjæra 8 A 7606 Levanger

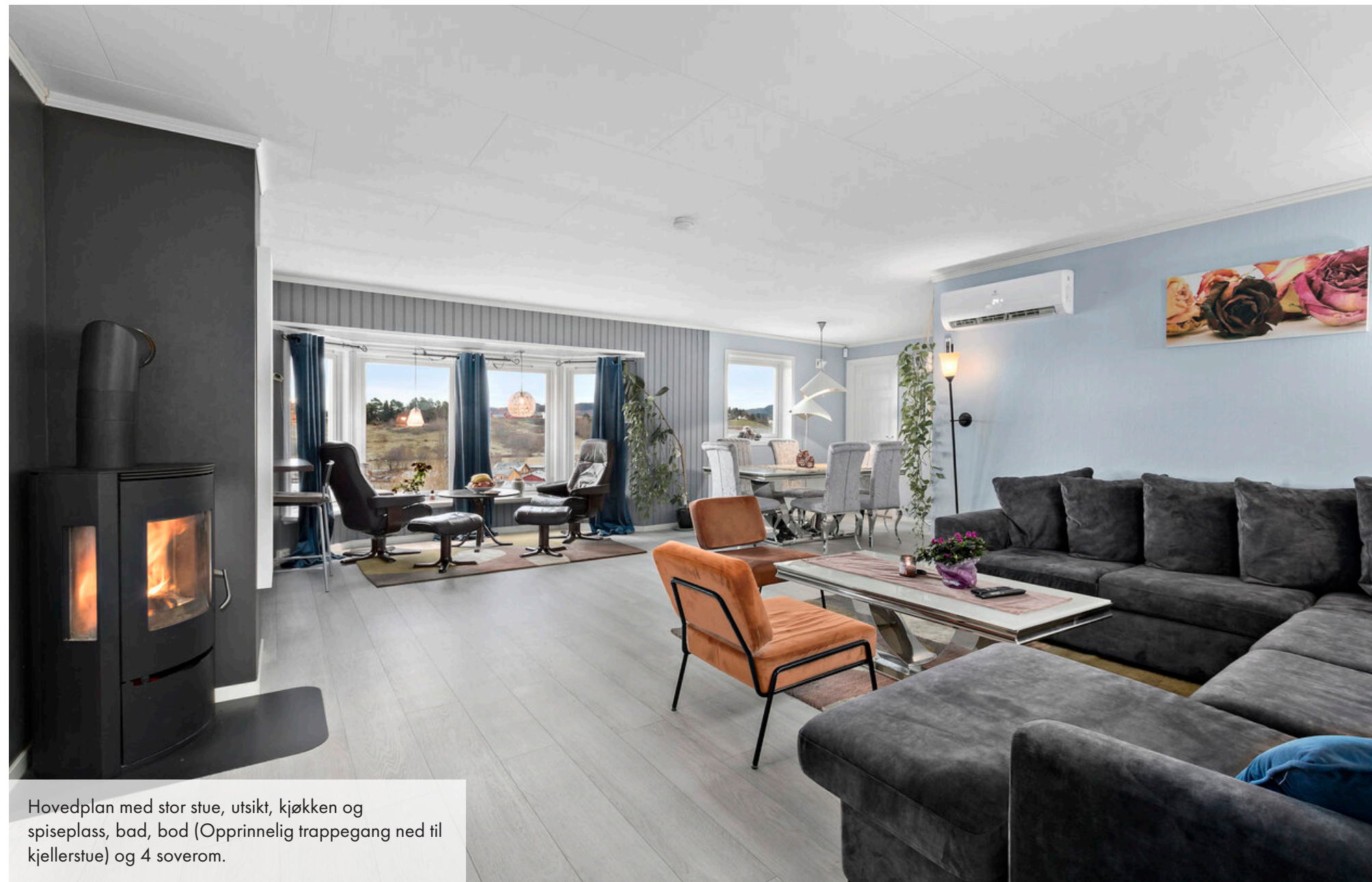




Isolert dobbelgarasje på 8x8 m grunnflate, med 2 elektriske porter, innvendig bod og hems over. Egen luft-til-luft varmepumpe. Mye lagringsplass.



Hems over garasje.



Hovedplan med stor stue, utsikt, kjøkken og spise plass, bad, bod (Opprinnelig trappegang ned til kjellerstue) og 4 soverom.



Fin utsikt fra boligens hoveddel over bygda. Boligen ligger ca 150 m i luftlinje, ovenfor Coop Extra i sentrum. (Karnapp er ikke byggemeldt og godkjent)











Entre. Romslig skyvedørgarderobe med god plass til sko og yttertøy. (Entre/vindfang er ikke byggemeldt og godkjent)



Mellomgang med adgang til stue, bad og 3 soverom.



Flislagt bad på hovedplan. Varme i gulv. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.



Badet ligger praktisk plassert i nærhet av 3 soverom på hovedplan.



Soverom 1.9 m².



Soverom 2.8 m².



Soverom 3. 7 m².



Soverom 4. 10,5 m².



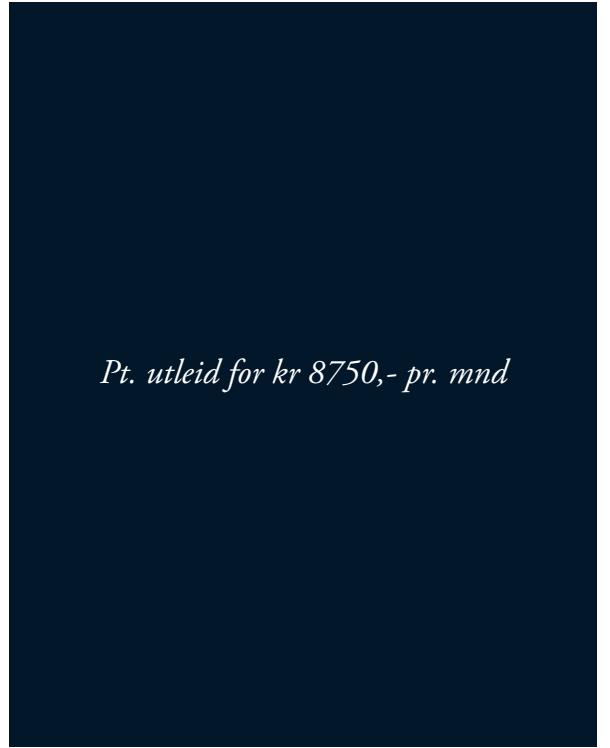
Utleiedel i sokkel som består av gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom. Luft-til-luft varmepumpe, varme i flere gulv og vedovn.



Stue utleiedel. Varme i gulv. (Bilde tatt av selger)



Kjøkken utleiedel. (Bilde tatt av selger)



Pt. utleid for kr 8750,- pr. mnd





Kjellerstue i hoveddel. Trapp er fjernet og kjellerstuen er innredet med hybelkjøkken og egen inngang. (Ikke byggemeldt og godkjent som egen utleiedel)



Opprinnelig kjellerstue og vaskerom tilknyttet hoveddel.



Isolert dobbelgarasje på 8x8 m grunnflate, med 2 porter, innvendig bod og hems over. Mye lagringsplass. Oppvarming med egen luft-til-luft varmepumpe.

STANDARD

Overflater innvendig:

Gulv: Laminat og vinyl

Vegger: Mdf-plater og malte plater.

Himlinger: Folierte himlingsplater.

Oppgraderinger i flg. rapport:

- Etterisolert og ny kledning opplyst fra 2019.
- Utvendige avløpsledninger og vannledninger er opplyst fra 2015.
- Enkelte vinduer fra 2017 og 2019.
- Vaskerom og bad i leilighet fra 2017.
- Kjøkken i hybel 2022.
- Opparbeidet gårdsplass og støttemur fra nyere tid.
- Garasje fra 2019.
- Det elektriske anlegget i boligen er opplyst skiftet i nyere tid.
- Tilbygg med egen leilighet fra 2019.
- Varmepumpe i hoveddel fra 2020.



*Enebolig over 2 plan.
Isolert garasje oppført 2019
Eldre enkelgarasje antatt fra byggeår.*



KJØKKEN

KJØKKEN 1. ETG

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap

KJØKKEN LEILIGHET SOKKEL

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Integrerte hvitevarer.

KJØKKEN I KJELLERSTUE (I HYBEL)

Kjøkken i hybel opplyst fra 2022.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap. (Rommet er ikke byggemeldt og godkjent som kjøkken, opprinnelig kjellerstue)



KJØKKEN



BAD

BAD 1. ETG

Opplyst fra 2015. Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme. Gulv er og vegger er belagt med flis. Himling har folierte himlingsplater med downlights. Innredet med opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjkabinett Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluker i gulv.

BAD LEILIGHET SOKKEL

Badet i leilighet er opplyst fra 2017. Rommet har gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har folierte himlingsplater. Innredet med dusjkabinett, servant og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

BAD VED KJELERSTUE (1 HYBEL)

Bad i hybelleilighet er opplyst fra 2019. Rommet har støpt gulv på grunn med gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis, Himling har Innredet med Mekanisk/naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør. / ingen tilluft. Plastsluk/støpejernsluk i gulv. (Rommet er ikke byggemeldt og godkjent som bad, opprinnelig vaskerom)



Flislagt bad på hovedplan. Varme i gulv. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

3 STK BAD



Byåsvegen 24

Nabolaget Skogn - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Skogn sentrum Linje 635, 741	3 min	0.2 km
Skogn stasjon Linje R70	5 min	0.4 km
Trondheim Værnes	39 min	

Skoler

Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 469 elever, 21 klasser	18 min	1.3 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	11 min	8.3 km
Verdal videregående skole 550 elever	23 min	21.4 km

Ladepunkt for el-bil

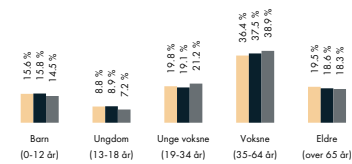
NTE-bygget Skogn	5 min
Skogn stasjon	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogn	1 416	665
Skogn	2 090	956
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogn menighetsbarnehage (1-5 år) 51 barn	11 min	0.8 km
Holåsen barnehage (1-5 år) 29 barn	20 min	1.5 km
Kårstua barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min	3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Skogn Post i butikk	3 min	0.2 km
Bunnpris Skogn PostNord	6 min	0.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 94/100

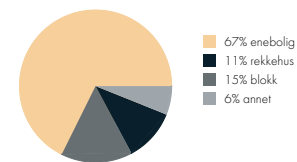
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Reemyra stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min	0.6 km
Skognhallen og utebaner Hall, ballspill	17 min	1.2 km
Skogn Fysio- og Manuellterapi	4 min	
Gråmyra Gym	6 min	

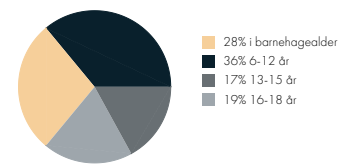
Boligmasse



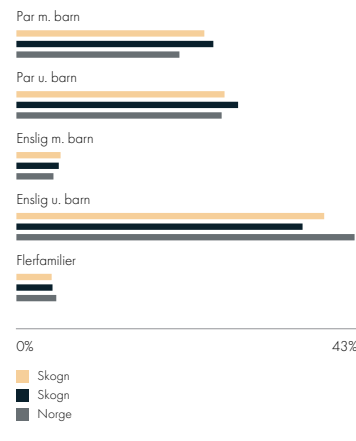
Varer/Tjenester

Magneten	10 min
Vitusapotek Magneten	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

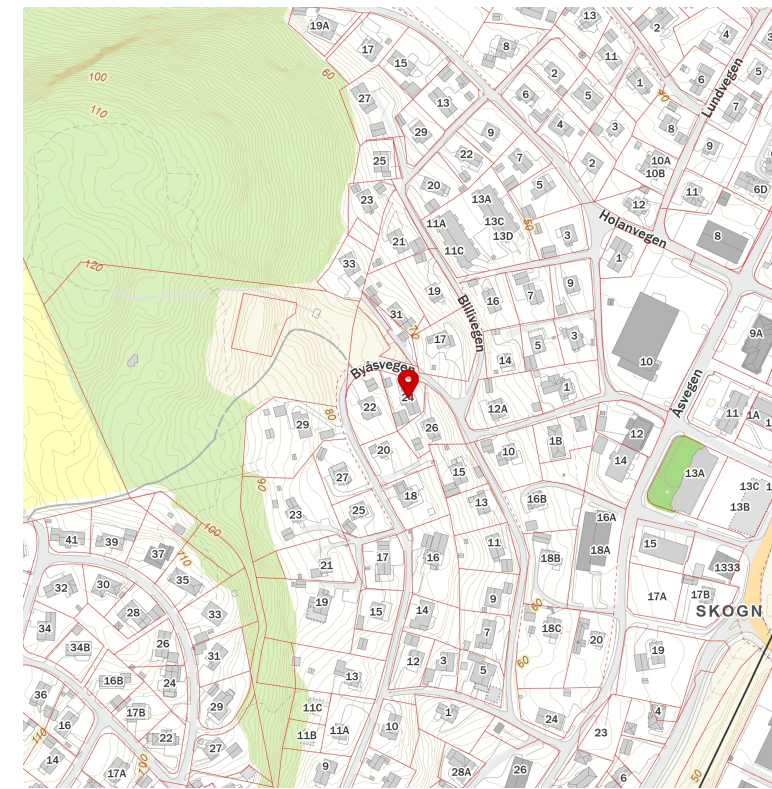


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Skogn	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 siktene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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 siktene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



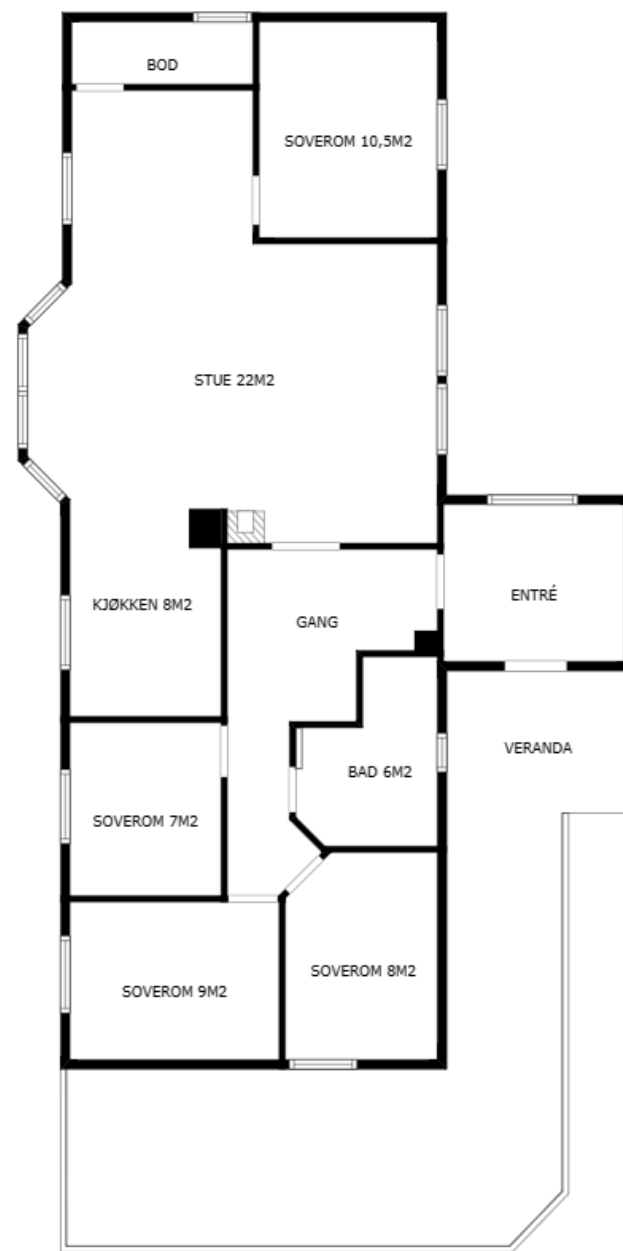
INNHOOLD

Boligen inneholder:
 1.etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, bod og 4 stk. soverom.
 Sokkel: Entré, stue, kjøkken, 2 stk. soverom, bad, vaskerom, teknisk rom.
 Hybelkjøkken/stue, bad.

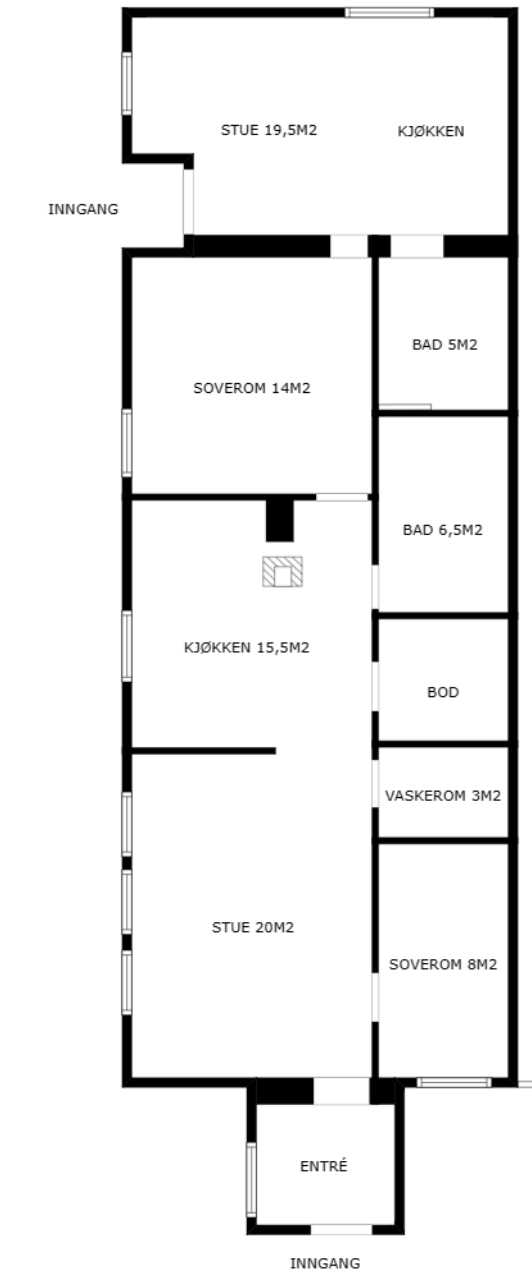
Dobbelgarasje
 Enkelgarasje

P-ROM | 209 M²
 BRA | 217 M²

1. etg



Sokkel



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

111 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 450 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

127 540,- (Omkostninger totalt)-----
4 577 540,- (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, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer mangler utvendig omramming og murpuss.

Kondensering på vinduer i sokkel og 1. etasje er observert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Underliggende stålplater har for lav takvinkel.

Balkonger over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader eller forhøyede verdier, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, jevnlig kontroll og rask avrenning anbefales

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Boligen har kun 3 synlige pipevanger på teglsteinpipe (Krav:2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider)

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, fuktpåkjente veggplater. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Folieslipp på dør til bad i leilighet.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom leilighet > Overflater vegger og himling Det er påvist avvik i fuger. Riss i fuger er observert.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom leilighet > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Badet er utført på dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon/garanti.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom leilighet > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Sokkel > Vaskerom leilighet > Tilliggende

konstruksjoner våtrom Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Badet er utført på dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon/garanti.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Sprekker i vask.

Våtrom > Sokkel > Bad leilighet > Overflater vegger og

himling

Det er avvik:

Løse ledninger over speil.

Våtrom > Sokkel > Bad leilighet > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sokkel > Bad leilighet > Sluk, membran og

tettesjikt. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Badet er utført på dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon/garanti.

Våtrom > Sokkel > Bad hybel > Overflater vegger og

himling. Det er påvist avvik i fuger. Riss/misfargede fuger er observert.

Våtrom > Sokkel > Bad hybel > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Sokkel > Bad hybel > Sluk, membran og

tettesjikt. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Badet er utført på dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon/garanti.

Kjøkken > Sokkel > Kjøkken leilighet > Overflater og

innredning. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Løst armatur til vask. Overflateslitasje på benkeplater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Kondensering

fra vanninntak på teknisk rom. Fuktpåkjent vegg bak vanninntak.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kondensering på vinduer i sokkel og 1. etasje er observert.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder varmepumpe i sokkel.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Anbefaler en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold > Drenering

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Manglende klemlist på grunnmursplast. Det er fuktgjennomgang i grunnmur på soverom mot nor til leilighet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: 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. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

JA - både av faglært og ufaglært/egeninnsats
Firmanavn NTE /hovdal vvs as/Haugen Installasjon AS/Jørgen Røkke vvs
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
vann/avløp og el anlegg på hele huset er byttet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

JA
Firmanavn membran Gjort av bekjent fagmann og sluk av firma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: det er 3 bad og et vaskerom som er oppgradert i 2015 og 2017 alle rør og el er gjort av firma

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

JA - De thenger på sak

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

JA - Alt er godkjent

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp,

herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
JA, kun faglært
Firmanavn hovdal vvs as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

alt er byttet

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
JA - det er oppdaget fukt på et soveroms hjørne på utleiedelen i år og det gjort et forsøk for å stoppe vann det er anbefalt fra fagfolk

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
NEI - det er kontrollert av feier etter behov

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

JA - liten sprekk på grunn muren den var der når huset er kjøpt 2014 ingen forandring på den.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

JA

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

JA - Leilighet og hybel

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

JA - leilighet 2017/ hybel og hus 2019

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA - Alt ok

Boligens areal

Primærrom: 209 kvm, Bruksareal: 217 kvm

Sokkel:

Bruksareal: 103 m².

Primærrom: 99 m².

Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom:

Bad hybel, vaskerom leilighet, bad leilighet, kjøkken leilighet, kjøkken/stue hybel, 2 stk. soverom, entré, stue

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom:

Teknisk rom

1. etasje:

Bruksareal: 114 m².

Primærrom: 110 m².

Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom:

Bad, gang, kjøkken, entré, 4 stk. soverom, stue

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom:

Bod. 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.

Tomt

Areal: 749 kvm, Eierform: Eiet tomt

Begge garasjer er plassert i/utover tomtegrensen til nabo gnr.: 32, bnr.: 110. Postkassestativ til nabo ligger på denne eiendommen. Det foreligger ikke erklæringer/avtaler på dette. Deler av innkjørsel ligger på gnr.: 32 bnr.: 28.

Garasje / parkering

Parkering på egen tomt.

Ved boligen ligger en isolert garasje med hobbyrom og hems, med byggeår 2019.

Ved innkjørsel til boligen er det også en eldre garasje antatt fra byggeår.

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel.

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og sementstein.

Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Sperretak med saltakform, teknet med profilerte stålplater.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for garasjen den 11.11.2019

Følger vedlagt.

Ferdigattest er utstedet for tilbygg til bolighus den 11.11.2019 Følger vedlagt.

Det er søkt og godkjent bruksendring av leilighet i sokkel (Se vedlegg). Det er søkt og godkjent tilbygg av enebolig med kjellerstue, spisestue og soverom. Tiltaket er dog endret i ettertid med fjerning av trapp og innredning av hybel m/ egen inngang i sokkel.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på enebolig, eldre garasje, bruksendring

sokkel, tilbygd terrasse, vindfang og karnapp 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.

Adgang til utleie

Leilighet er godkjent som egen boenhet i henhold til matrikelrapport. Hybel er ikke godkjent som egen boenhet. Det er ikke foretatt vurdering om øvrig offentligrettslig regelverk, herunder blant annet forholdet til brann og lydisolasjon er fulgt.

Hybel er pt utleid på tidsbestemt avtale, med 1 mnd gjensidig oppsigelsestid. (Leieforholdet opphører før overtagelse)

Leilighet er pt utleid for kr 8500,- pr mnd. inkl. tv/Internett på tidsbestemt avtale, og opphører automatisk 14.03.2026. Leietaker har eget strøm.abbn.

Ønskes kopi av signert leieavtale, konferer megler.

Oppvarming

Oppvarming med strøm , vedfyring og luft-til-luft varmepumper.

Energimerking

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

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 24 045, 14 pr. år

Eiendomsskatt kr. 3 962,01

Feiing/tilsyn kr. 875,-

Vann akonto kr. 4 874,82

Vann fastgebyr kr. 1 280,-

Avløp akonto kr. 6 049,55

Avløp fastgebyr kr. 1 625,-

Renovasjon kr. 5 378,76

Eiendommen har vannmåler. Kommunale avgifter avhenger av forbruk og kan variere fra en termin til en annen. Avgift for vann og avløp er opplyst forutsatt gjennomsnittsfbruk på 227 m3.

Eiendomsskatt

Det er i Levanger kommune vedtatt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten utgjør 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 776 875 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 796 750 pr. 31.12.21

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

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Offentlige planer

Kommunedelplan for Skogn sentrum 2022-2040, L2021008

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak 22/2022.

Delareal 749 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Levanger kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte.

Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

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 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. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

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

BYGGETEGNINGER:

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

KOMMENTAR: Boligen er kun godkjent for en leilighet i sokkel. Kjellerstue er innredet som hybel med egen inngang og trapp mellom etasjene er fjernet. Tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent.

Endringer fra byggemeldte tegninger:

1.Etasje: tilbygget entre, bad er utvidet over trapperom, tilbygget bod og soverom mot sør. Nåværende bod er i

godkjente tegninger trappenedgang til kjellerstue. Det er bygget en karnapp på stue samt vindfang/entre ifbm terrasse. Foruten terrassen er endringene ikke søkt om hos kommunen.

Sokkel: Hybel er i byggemeldte tegninger innsøkt som kjellerstue m/trapp. Det er etablert kjøkken i kjellerstue, egen inngang og dør inn til vaskerom som i dag brukes som bad. Kjellerstuen fremstår i dag som en separat utleiedel. Endringene er ikke søkt om hos kommunen.

Begge garasjer er plassert i/utover tomtegrensen til nabo gnr. 32. bnr.: 110. Postkassestativ til nabo ligger på denne eiendommen. Det foreligger ikke erklæringer/avtaler på dette. Deler av innkjørsel ligger på gnr.: 32 bnr.: 28. Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s- rom til p- rom er også søknadspliktig. Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

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 bygnings sakkyndig 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 hvis 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 egedomsskatt 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

Adresse og matrikkel

Byåsvegen 24, 7620, Skogn, Gnr. 32 bnr. 125 i Levanger kommune

Eier

Jens Akman

Oppdragsnummer

71-23-0169

Meglere vederlag

Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.3 797)

Oppdragsgebyr (Kr.1 500)

Restansesjekk (Kr.879)

Markedspakke Eksklusiv. Kampanjeperiode. (Kr.10 000)

Provisjon (Kr.44 409)

Fotografering bolig (Kr.4 265,80)

Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.17 730)

Oppgjør (Kr.5 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Tilrettelegging (Kr.16 000)

Totalt kr. (Kr.104 980,80)

Ansvarlig megler:

Håvard Garberg

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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Byåsvegen 24, 7620 SKOGN
 LEVANGER kommune
 # gnr. 32, bnr. 125



Areal (BRA): Enebolig 217 m²



Befaringsdato: 09.11.2023 Rapportdato: 14.11.2023 Oppdragsnr.: 19298-1424 Referansennummer: GU1395
 Autorisert foretak: Takst Midt AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



⚠ Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Stavrum

stians@takstmidt.no
 477 56 678



Oppdragsnr.: 19298-1424

Befaringsdato: 09.11.2023

Side: 2 av 25

Tilstandsrapport



Vaskerom i sokkel opplyst fra 2017. Rommet har støpt gulv på grunn med gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har folierte himlingsplater. Innredet med Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SOKKEL > VASKEROM LEILIGHET

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger. Riss i fuger er observert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

SOKKEL > VASKEROM LEILIGHET

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til mugvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, fukt påkjente veggplater. Høy luftfuktighet kan over tid føre til mugvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige dører

Nyere forpressede dører i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Følleslipp på dør til bad i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

SOKKEL > VASKEROM LEILIGHET

Generell

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKEL > VASKEROM LEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.



Piggmålinger i trevirke viser 19%. 0-15% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).



Fuktmerker på plate ved bunnsill tilstøtende vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er opplyst fra 2015. Rommet har påstøp på trebeljelag, med gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har folierte himlingsplater med downlights. Innredet med opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluker i gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



SOKKEL > BAD LEILIGHET

Generell

Badet i leilighet er opplyst fra 2019.

Rommet har gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har folierte himlingsplater. Innredet med dusjkabinett, servant og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SOKKEL > BAD LEILIGHET

Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Løse ledninger over spill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SOKKEL > BAD LEILIGHET

Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



Bad i hybelleilighet er opplyst fra 2019. Rommet har støpt gulv på grunn med gulvvarme. Gulv og vegger er belagt med flis, Himling har Innredet med Mekanisk/naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør. / ingen tilluft. Plastsluk/støpejernsluk i gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SOKKEL > BAD HYBEL

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger. Riss/misfargede fuger er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

SOKKEL > BAD HYBEL

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

SOKKEL > BAD HYBEL

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Badet er utført på egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon/garanti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

SOKKEL > BAD HYBEL

Sanitærutstyr og innredning

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

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 målbar 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. Areal avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet 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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende areal typer

Intern bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bods og bods som tilhører boenheten. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasst balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasst balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasst veranda eller altan. Veggareal mellom innglasst balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasst balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERN BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERN BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASST BALKONG MV).

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

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 målbar 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. **Aralet angis med en desimal, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt**

Aralet 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.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Enebolig				
Etasje	Bruksareal BRA m²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
1.Etasje	114	110	4	Bad , Gang , Kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue
Sokkel	103	99	4	Bad hybel, Vaskerom leilighet , Bad leilighet , Kjøkken leilighet , Kjøkken/Stue hybel, Soverom , Soverom 2, Entré , Stue
Sum	217	209	8	

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Intern bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)
1.Etasje	114			114	
Sokkel	103			103	
SUM	217			217	
SUM BRA	217			217	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er kun godkjent for en leilighet.

Endringer planløsning:

1.Etasje: tilbygget entre, bad er utvidet over trapperom, tilbygget bod og soverom mot sør.
Sokkel: Det foreligger ingen plante tegning over tilbygget leilighet mot sør.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelle inndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller tak høyde? Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede				Rolle		
09.11.2023	Stian Stavrum				Takstingeniør		
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	32	125		0	748.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Byåsvegen 24							
Hjemmelshaver							
Akman Jens							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Holåsen, Skogn. Ca. 10 km fra Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, etc. Kort veg til Skogn sentrum med dagligvareforretning, skoler, barnehage, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Garasje fra 2019

Ved boligen ligger også en isolert garasje med hobbyrom og hems. Garasjen har støpt gulv med epoxymalning. Yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning. Saltak som er tekket med profilerte stålblader. Adkomst via to leddporter og en dør. Oppvarming med varmepumpe. Garasjens bruksareal er på 56m².

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Garasje fra byggeår.

Ved innkjørsel til boligen er en garasje fra byggeår. Garasjen inneholder en biloppstillingsplass og bod. Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning. Saltak som er tekket med stålblader. Adkomst via en port og dør.

Garasjen er må påregnes renoveret/revet. Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2014

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	10.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.11.2023	Boligen er kun godkjent for en leilighet.	Gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt	10.11.2023	Garasjer er plassert på tomtegrense til 32/126 og 32/110.	Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/jeller 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 framfører 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vessentlige avvik, og mindre avvik som eller NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 TGIU:** 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 generell 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskeom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskeom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, 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 mer 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 sna 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/skikkenivå. 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 skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitning 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 jevnlig 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 omsluttede 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 primærdesten. 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 strid 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 personopplysninger 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/ ved beskrivelse av avvik.

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://samtynkke.vendu.no/GU1395>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmeieren NT AS	Oppdragsnr.	71230169
Adresse	Byåsvegen 24		
Postnr.	7620	Sted	Skogn
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avidedes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1. Fornavn	Jens	Etternavn	Alman

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: NTE /hovdal vvs as/Haugen Installasjon AS/Jargen Røkke vvs
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: vann/avløp og el anlegg på hele huset er byttet
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn: membran Gjort av bekjent fagmann og sluk av firma
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: det er 3 bad og et vaskerom som er oppgradert i 2015 og 2017 alle rør og el er gjort av firma
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar: det henger på skap
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar: alt er godkjent
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: alt er nytt
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: hovdal vvs as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: alt er byttet
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar: det er oppdaget fukt på et soveroms hjørne på utleidedelen i år og det gjort et forsøk for å stoppe vann det er anbefalt fra fagfolk.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: det er kontrollert av feier etter behov
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: liten sprekk på grunn muren den var der når huset er kjøpt 2014 ingen forandring på den.

Verifisert av
SIGNCAT
07.11.2023

- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
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)?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tammes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- 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?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar: leilighet og hybel
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar: leilighet 2017/ hybel og hus 2019
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar: alt ok
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja Kommentar: _____

Verifisert av
SIGNCAT
07.11.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlf/E-virke no. Dette viser dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

- Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar: _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Kommentar: _____

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i skredes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se priser her: buysure.no/boligselgerforsikring

Verifisert av
SIGNCAT
07.11.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlf/E-virke no. Dette viser dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeieren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 08/11/2023 00:26:26 (EES-versjon: 2)

Verifisert av
SIGNCAT
07.11.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlf/E-virke no. Dette viser dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

ENERGIATTEST



Adresse	Byåsevegen 24
Postnummer	7620
Sted	SKOGN
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185654036
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	411cae1b-0bad-4189-b58e-c38f2e144082
Dato	13.11.2023

Energikarakter

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Byåsvegen 24
Postnummer: 7620
Sted: SKOGN
Kommune: Levanger
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 10:54:52
Energi merkenummer: 411cae1b-0bad-4189-b58e-c38f2e144082

Kommunennummer: 5037
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 125
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 185654036

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

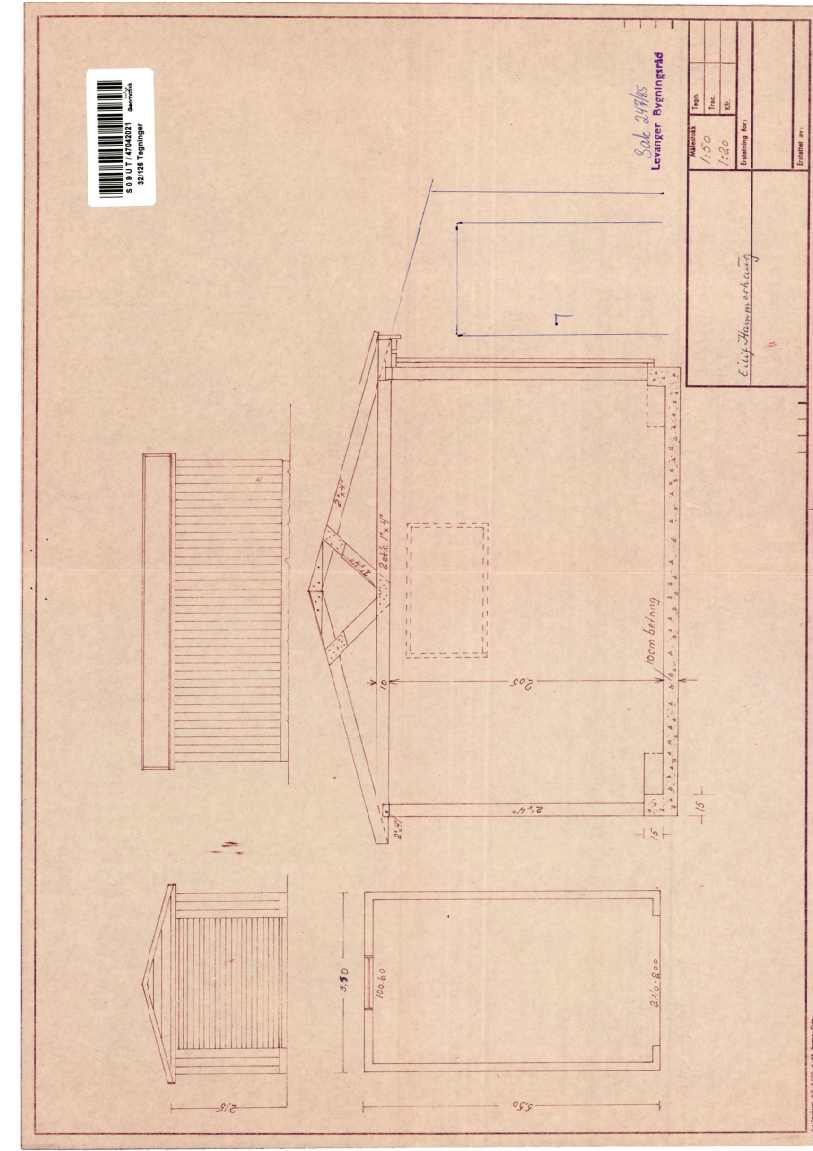
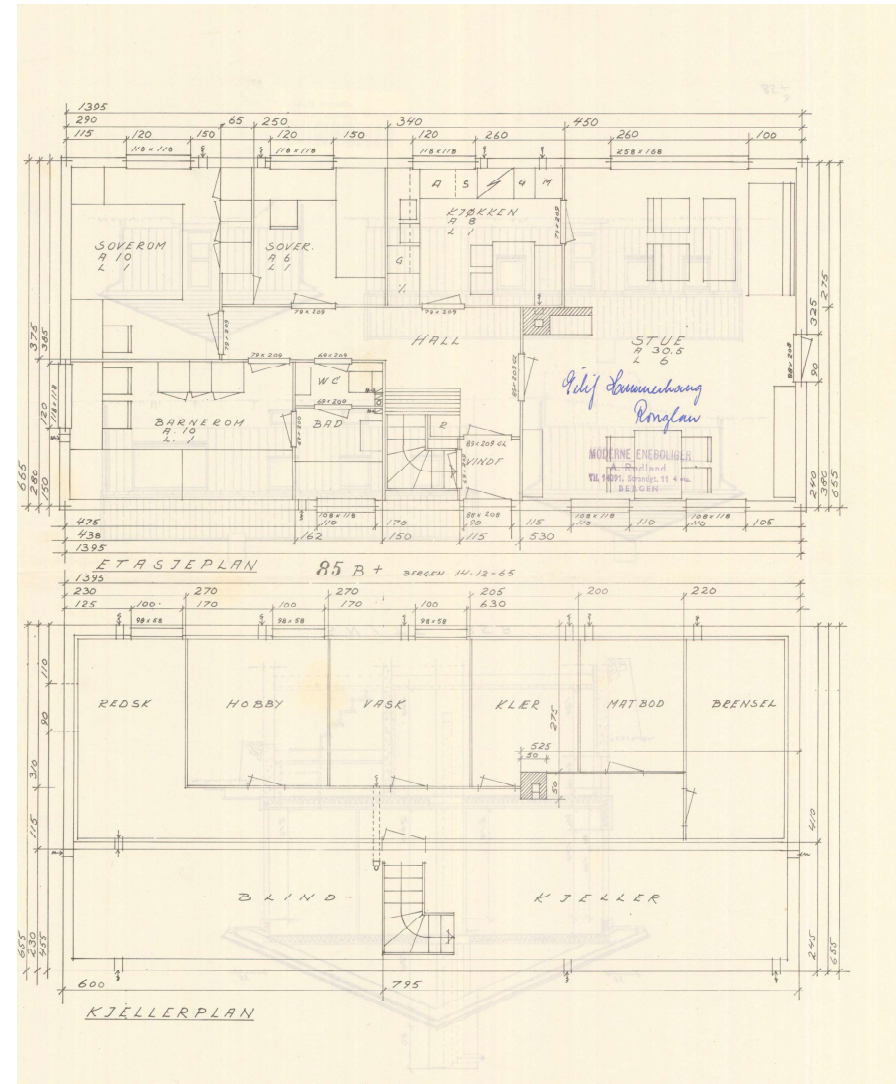
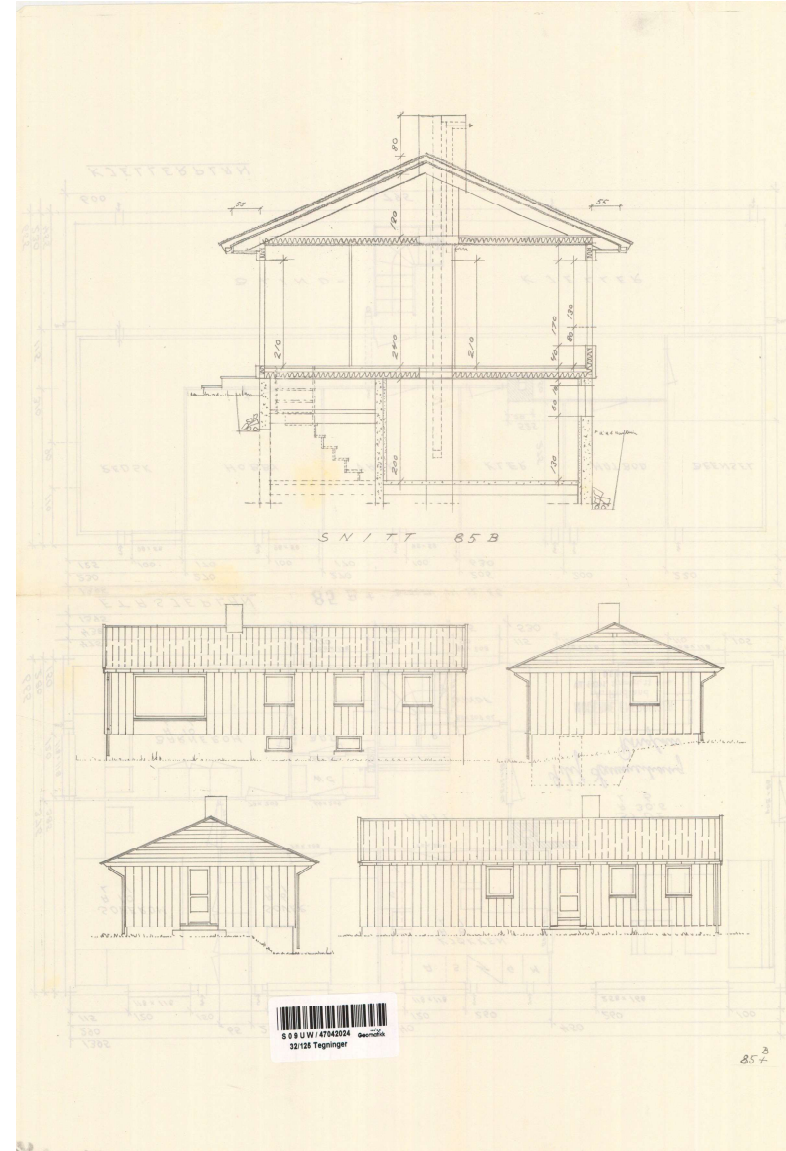
Tiltak på elektriske anlegg

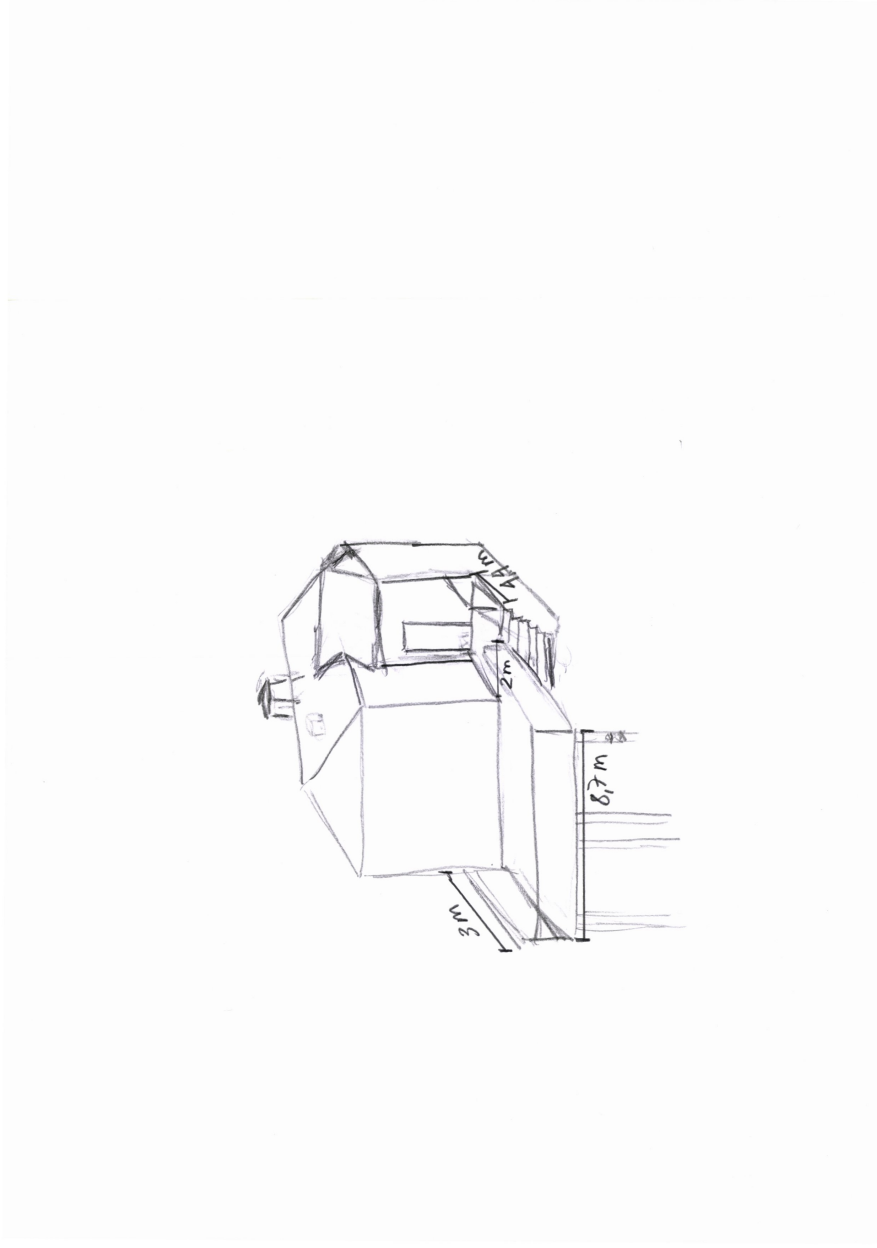
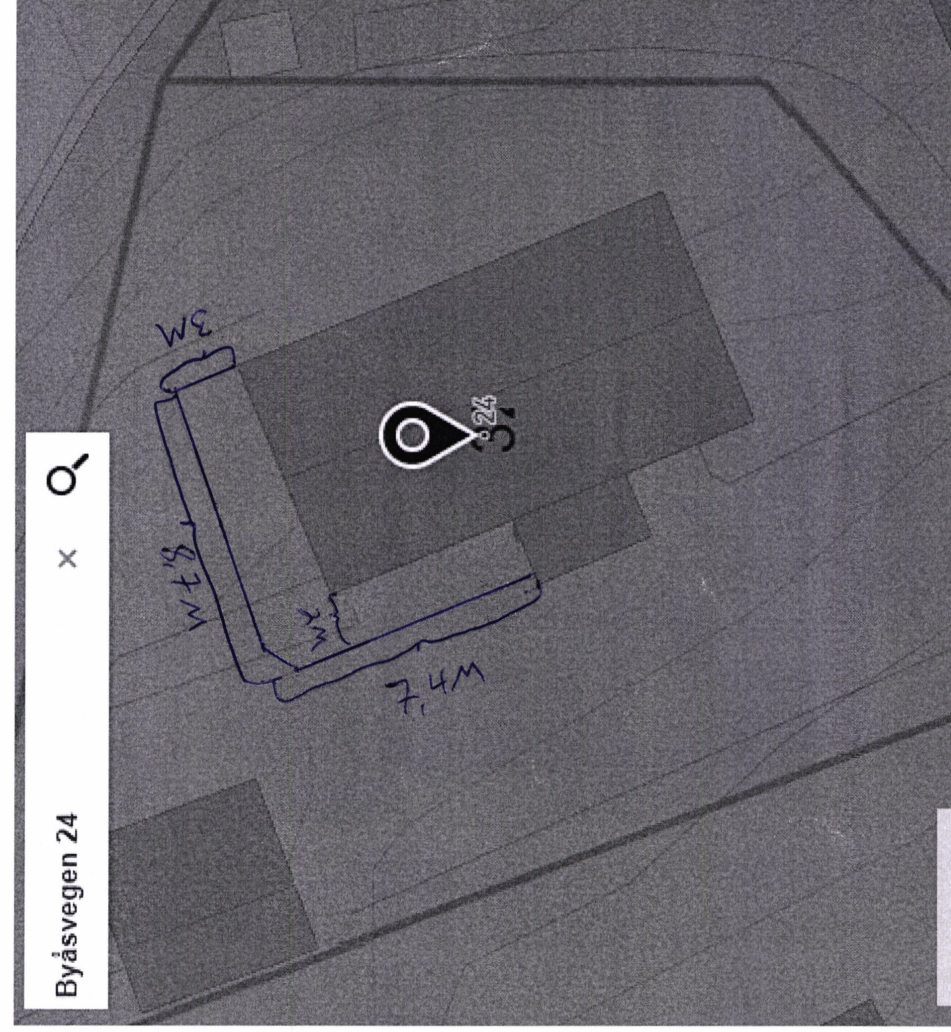
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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







Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Jens Akman
Byåsvegen 24
7620 Skogn

Deres ref: **Vår ref:** KNMO 2017/8670 **Dato:** 08.12.2017
Saksstype: Delegert byggesak **Eiendom:** 32/125/0/0 **Saksnr:** 1013/17

Godkjent - Søknad om tilbygg av terrasse - 1719/32/125 Byåsvegen 24 - Jens Akman

Vi viser til søknad om tilbygg av terrasse mottatt her den 23.11.2017.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av terrasse som tilbygg til bolighuset på eiendom 1719/32/125 Byåsvegen 24. Terrassen har et bebygd areal på ca. 35 m² og oppføres på nordsiden av huset i tilknytning til hovedetasjen på huset.

Tiltaket er utført og dette er i realiteten en etterhåndsgodkjenning.

Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Grunnforhold

Ingen merknader.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (planid L2008018). Tiltaket vurderes å ikke komme i konflikt med gjeldende plan.

VEDTAK

Med hjemmel i pbl. § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Postadresse: Postboks 130
7601 Levanger
Tlf: 74052500
Saksbehandler: Kristine Molde
kristine.molde@innherred-samkommune.no
Tlf: 474 68912
Organisasjon: Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

Kristine Molde
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen signatur.

Postadresse: Postboks 130
7601 Levanger
Tlf: 74052500
Saksbehandler: Kristine Molde
kristine.molde@innherred-samkommune.no
Tlf: 474 68912
Organisasjon: Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no



Levanger kommune

Arealforvaltning

Jens Akman
Byåsvegen 24
7620 SKOGN

Deres ref: **Vår ref:** KNMO 2018/6490 **Dato:** 16.01.2018
Saksstype: Delegert byggesak **Eiendom:** 32/125/0/0 **Saksnr:** 17/18

Godkjent - Søknad om bruksendring av sokkel - 5037/32/125 Byåsvegen 24 - Jens Akman

Vi viser til søknad om bruksendring av sokkel mottatt her den 08.12.2017 og videre korrespondanse i saken.

Tiltaket

Det søkes om bruksendring av sokkel på eiendom 5037/32/125 Byåsvegen 24 i Levanger kommune. Sokkelen er fra før godkjent som blindkjeller og diverse andre sekundærrom. Bruksendringen omfatter endring til entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod og vaskerom. Det er gjennomgang fra sokkeletasjen til første etasje. Tiltaket er vist i plantegning vedlagt søknaden.

Tiltaket er gjennomført og dette er i realiteten en etterhåndsgodkjenning.

Nabovarsling

Arbeidet berører i liten grad interessene til naboer og gjenboere og nabovarsel er derfor utelatt, jf plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3, andre ledd.

Grunnforhold

Ingen merknader.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (planid L2008018) og er regulert til boligbebyggelse – nåværende.

VEDTAK

Med hjemmel i pbl. § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Postadresse: Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf: 74052500
Saksbehandler: Kristine Molde
kristine.molde@levanger.kommune.no
Tlf: 47 97 72 66
Organisasjon: Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

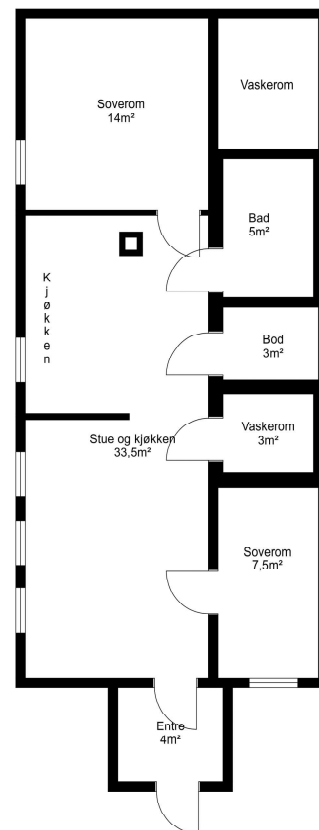
Kristine Molde
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen signatur.

Postadresse: Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf: 74052500
Saksbehandler: Kristine Molde
kristine.molde@levanger.kommune.no
Tlf: 47 97 72 66
Organisasjon: Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no

Byåsvegen 24

1. Etasje



TAKST-FORUM
trøndelag

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.



Levanger kommune
Arealforvaltning

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

Jens Akman
Byåsvegen 24
7620 Skogn

Deres ref: *Vår ref: KNMO 2018/8603* *Dato: 11.11.2019*
Adresse: Byåsvegen 24, 7620 SKOGN *Eiendom: 32/125/0/0* *Saksnr: 718/19*

Godkjent - Søknad om ferdigattest på oppføring av garasje med bod - 5037/32/125 Byåsvegen 24

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 06.11.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.

Merknader:
Ingen merknader.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetens avslutning av saken.
- Eiendomsskattkontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.
- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

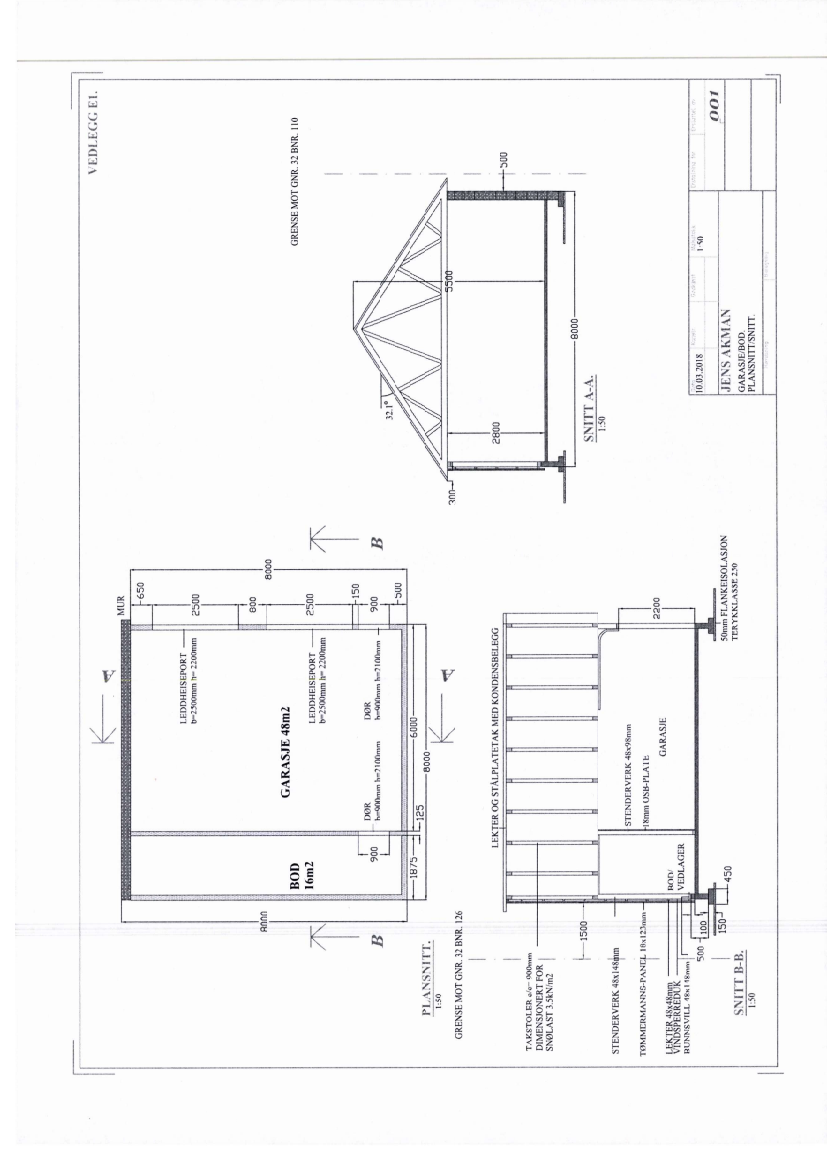
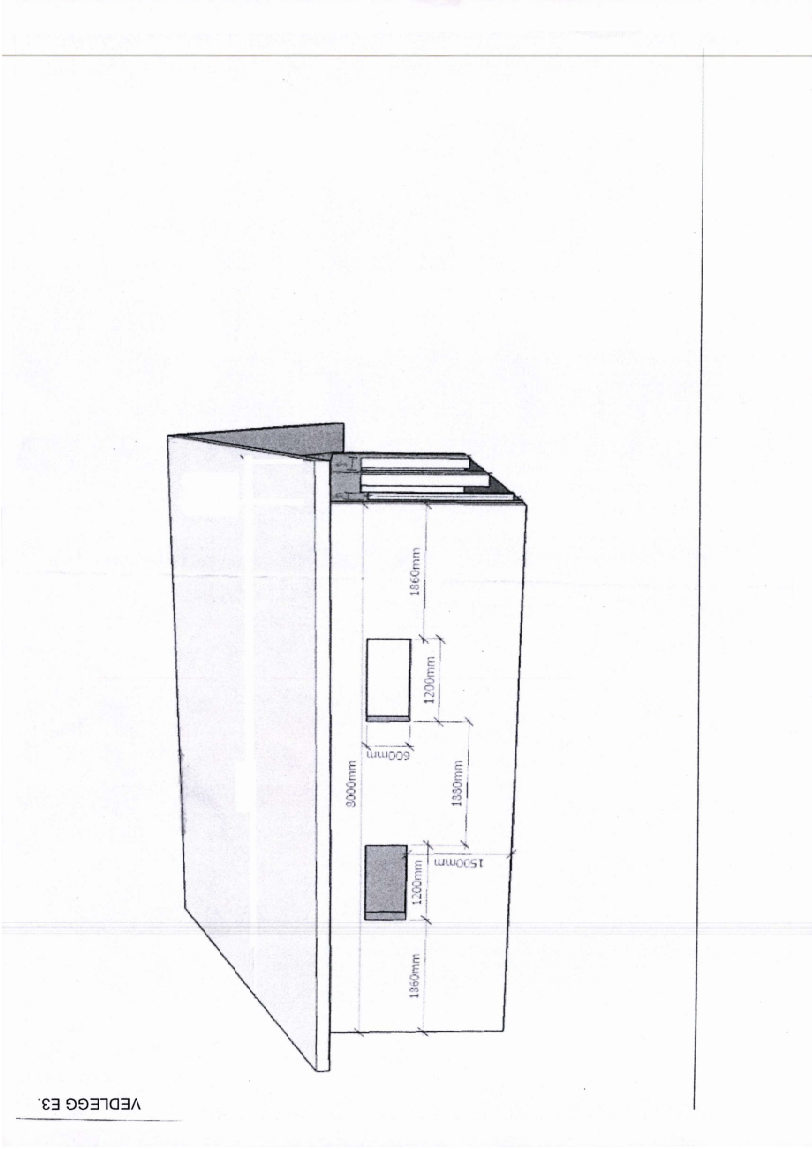
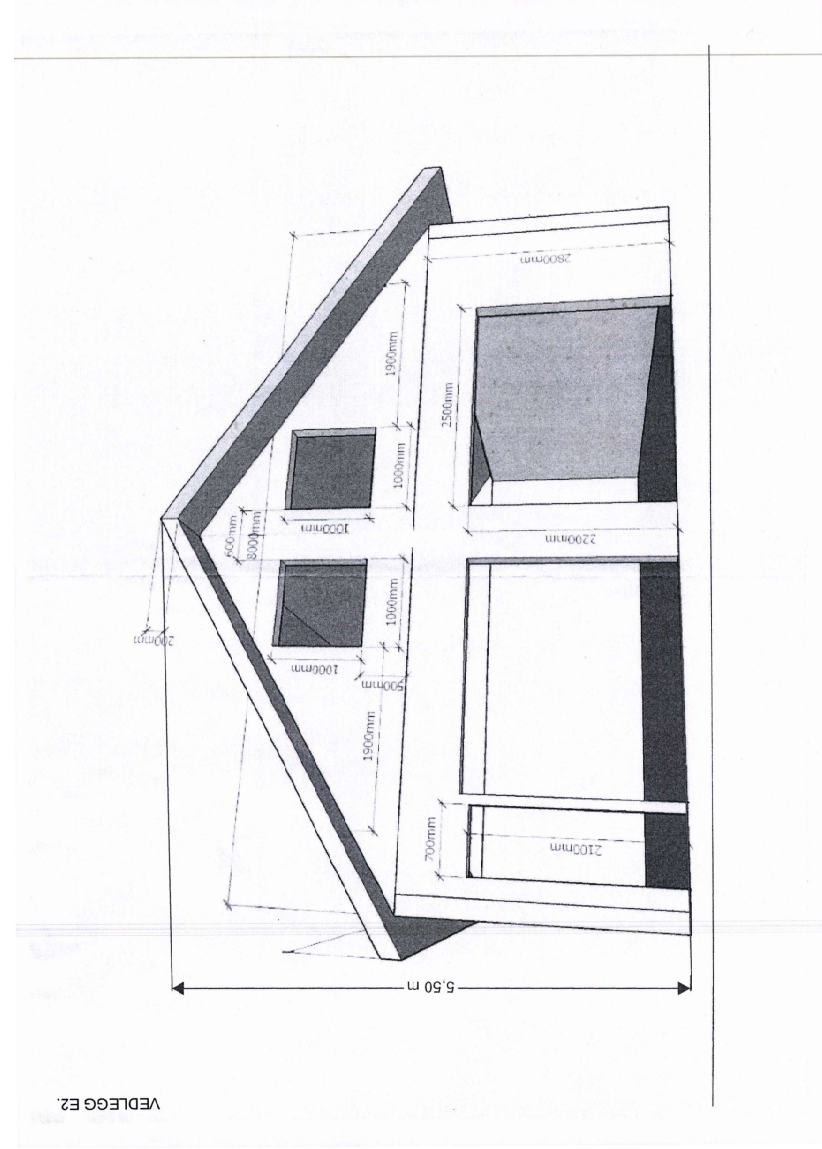
Kristine Molde
Byggesaksbehandler

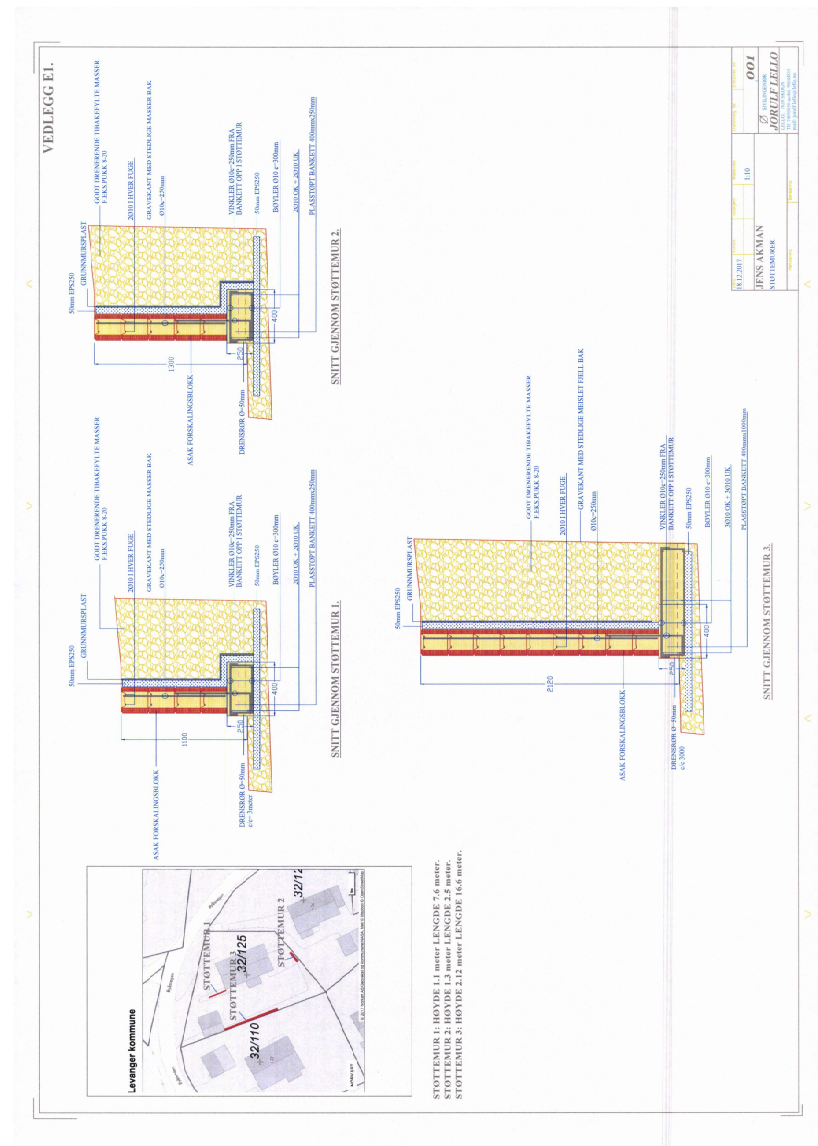
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf: 74052500

Saksbehandler:
Kristine Molde
kristine.molde@levanger.kommune.no
Tlf: 47 97 72 66

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: http://www.levanger.kommune.no





FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

Jens Akman
Byåsvegen 24
7620 Skogn

Deres ref: *Byåsvegen 24, 7620 SKOGN* Vår ref: KNMO 2018/5379 Dato: 11.11.2019
Eiendom: 32/125/0/0 Saksnr: 717/19

Godkjent - Søknad om ferdigattest på tilbygg til bolighus - 5037/32/125
Byåsvegen 24

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 06.11.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.

Merknader:
Ingen merknader.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

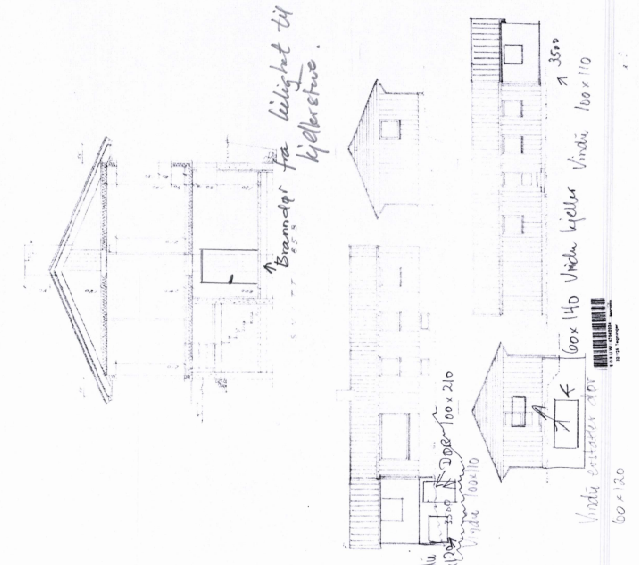
- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.
- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

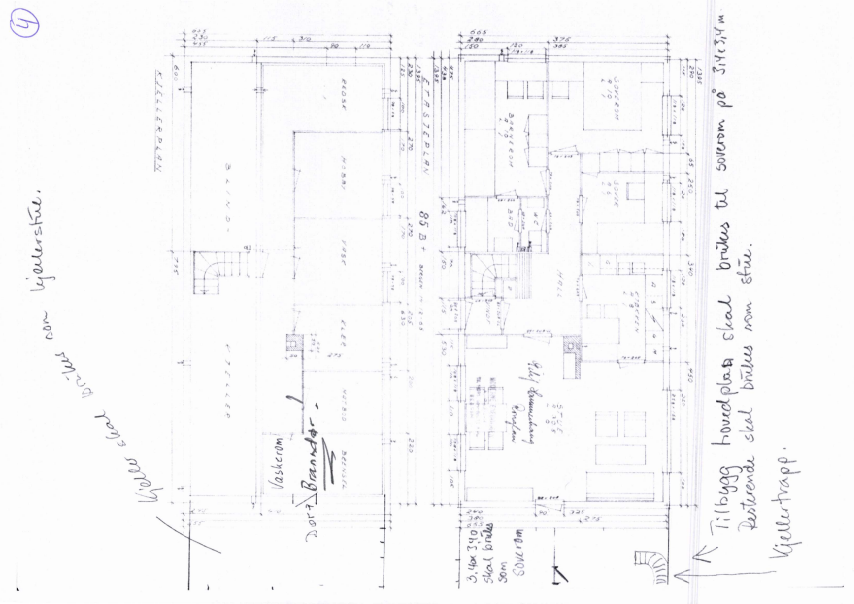
Kristine Molde
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

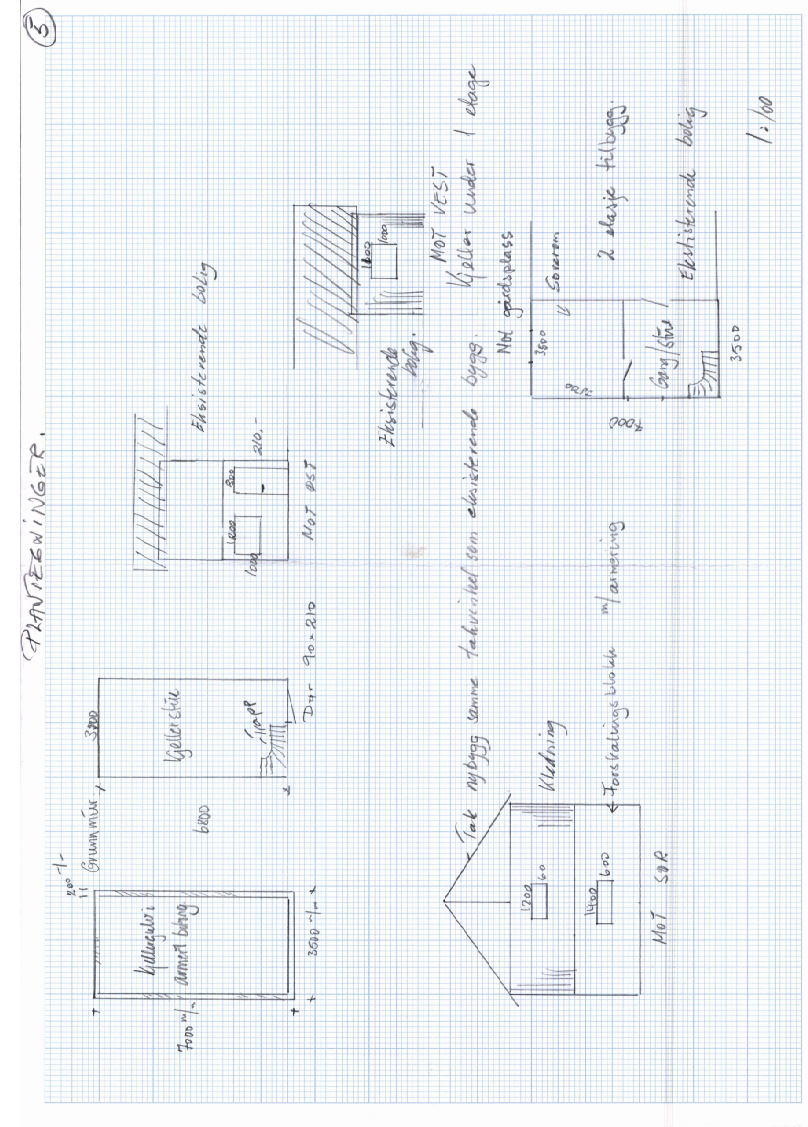
3

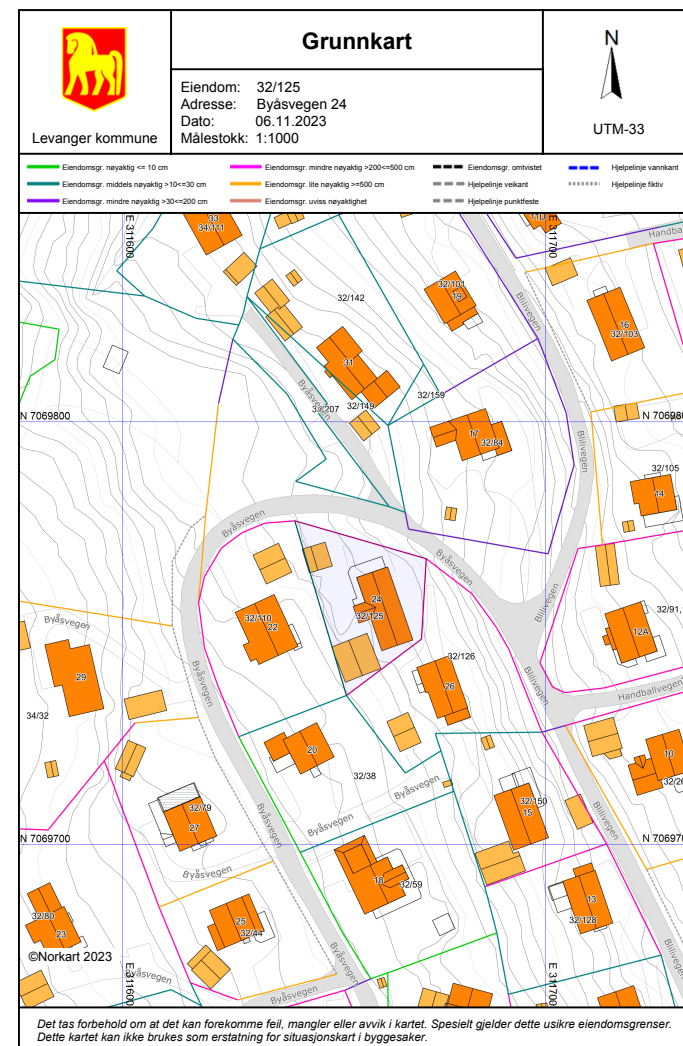


4



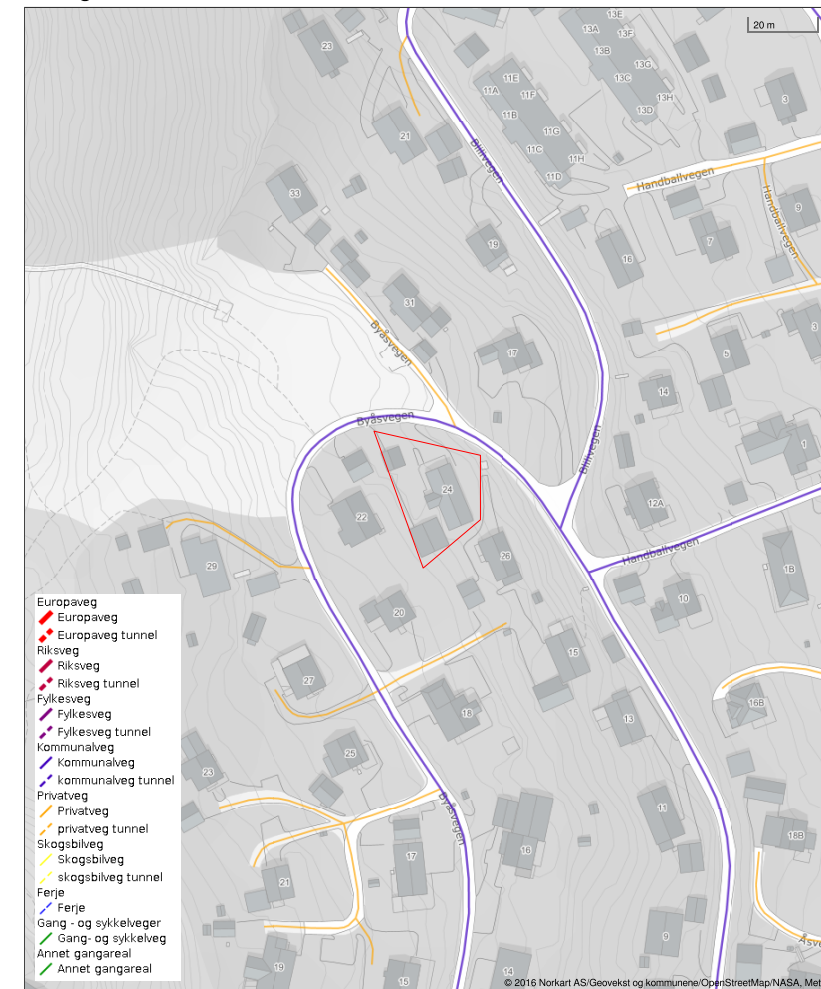
5





Vegstatuskart for eiendom 5037 - 32/125//

Utskriftsdato: 06.11.2023





Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 06.11.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Byåsvegen 24, 7620 SKOGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
157800	5887	27.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	231

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Levanger kommune: Grunneiendom 5037-32/125



Utskriftsdato: 06.11.2023 12:53

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYHEIM	Beregnet areal	748,8
Etablert dato	22.11.1965	Historisk oppgitt areal	763
Oppdatert dato	21.09.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0,02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruktiffelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. sakref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom		25.02.2020	2019/7181		32/28, 32/110, 32/125
Oppmålingsforr.		26.02.2020			
Omnummerering		01.01.2018		Tinglyst	32/125
Omnummerering		01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling		22.11.1965			32/28, 32/125
Skylddeling					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7065987,83	608122,05	0	Ja	748,8	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
AKMAN JENS	Hjemmelshaver (H)	BYÅSVEGEN 24	Bosatt (B)
F050474****	1/1	7620 SKOGN	

Adresse

Vegadresse: Byåsvegen 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7620 SKOGN	Kirkesogn	09150201 Alstadhaug
Grunnkrets	204 Skogn sentrum	Tettsted	7052 Skogn
Valgkrets	22 Skogn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185654036		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	05.06.1967
2	185654036	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	11.11.2019
3	185654044		Garasjeutthuss anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	300686216		Garasjeutthuss anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	11.11.2019

1: Bygning 185654036: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 05.06.1967

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 4

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Levanger kommune: Grunneiendom 5037-32/125



Utskriftsdato: 06.11.2023 12:53

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	218
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	218
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	05.06.1967	12.11.2004
Endre bygningsdata	10.01.2023	10.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Byåsvegen 24	H0101	32/125	236	3	0	0	
Bolig	Byåsvegen 24	U0101	32/125	93	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygningsendring 185654036-1: Tilbygg, Ferdigattest 11.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	42
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingsattest	16.01.2018	25.01.2018
Tatt i bruk	01.10.2018	01.10.2018
Ferdigattest	11.11.2019	13.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Byåsvegen 24	H0101	32/125	42	3	0	0	Ikke kjøkken

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 4

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0
U01	0	21	0	21	0	0	0

3: Bygning 185654044: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.11.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/125	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

4: Bygning 300686216: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 11.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	64
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.06.2018	05.06.2018
Ferdigattest	11.11.2019	13.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet ern bolig		H0101	32/125	60	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0



Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Byåsvegen 24, 7620 SKOGEN								

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

- Kommunedelplaner

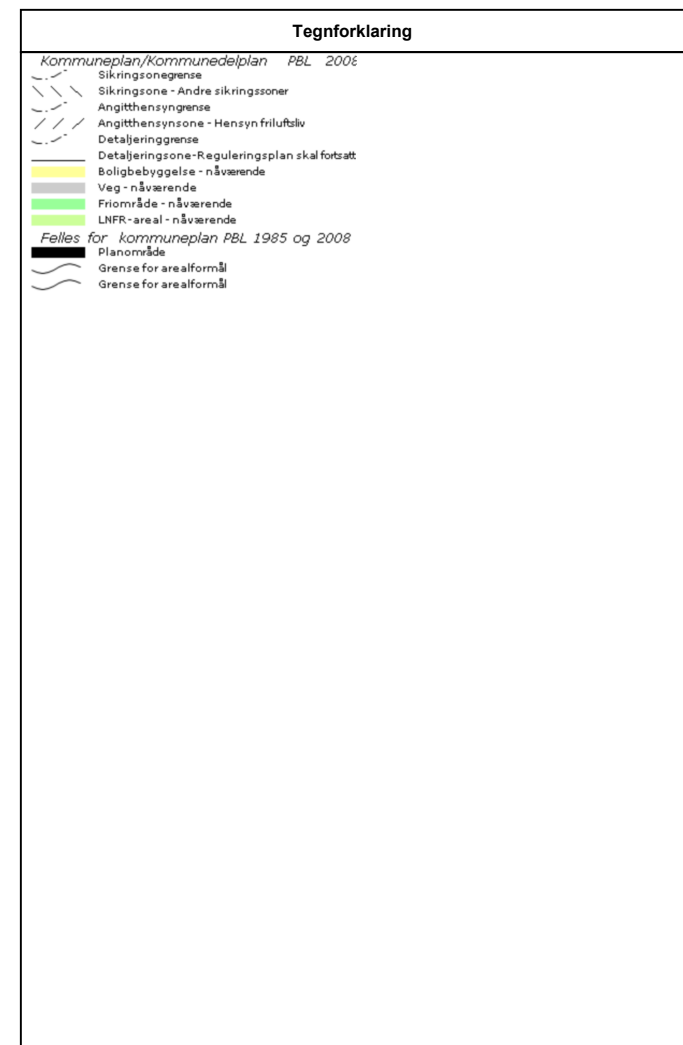
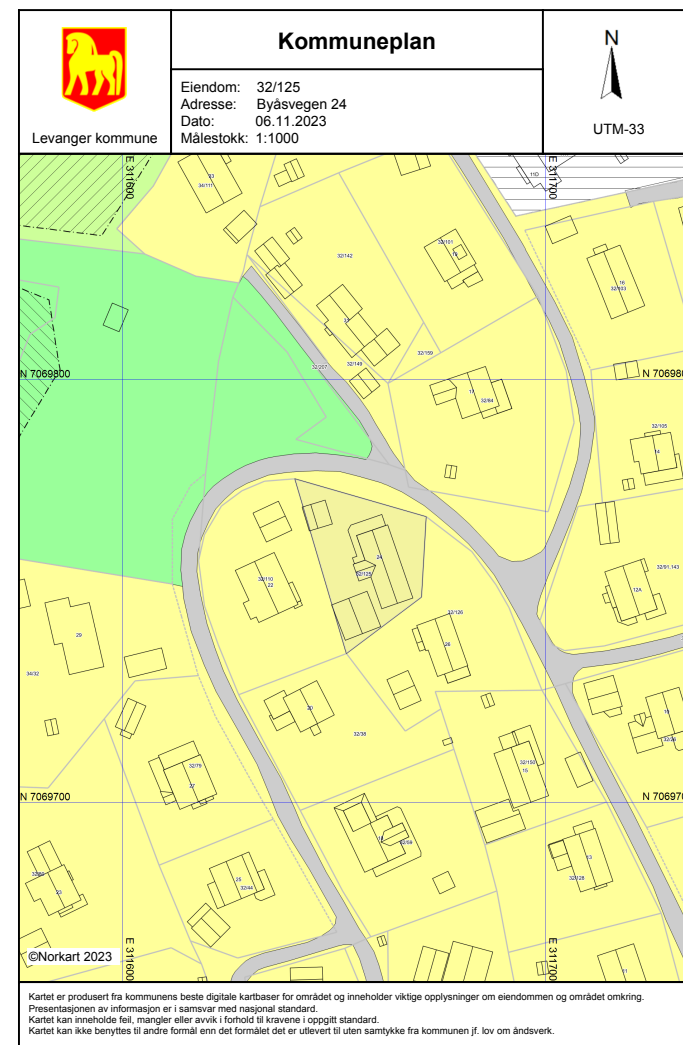
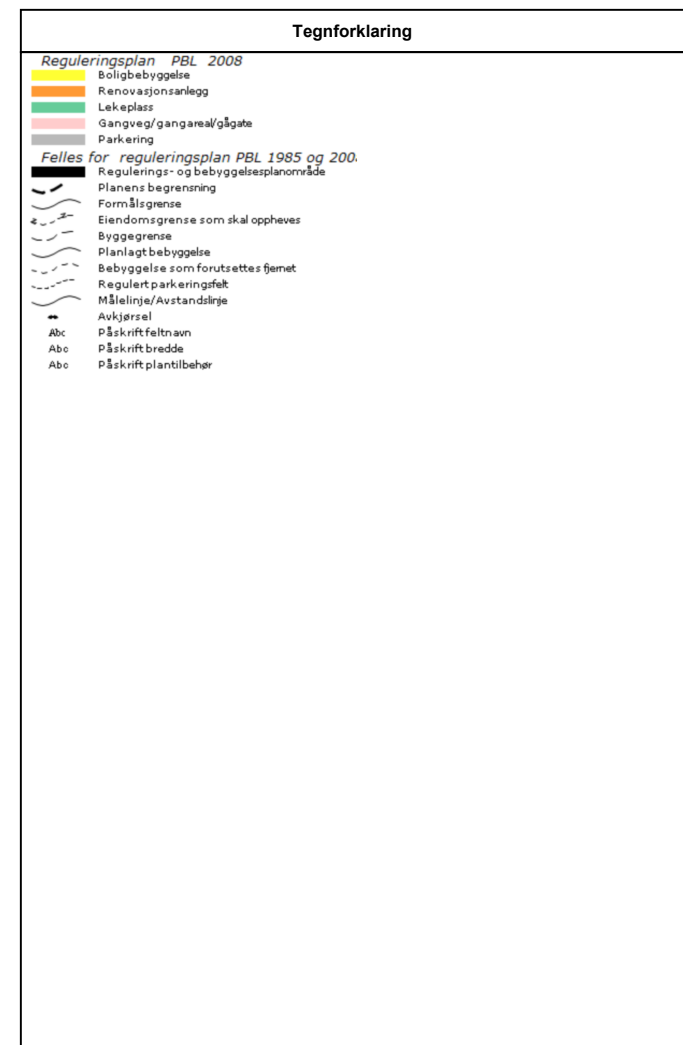
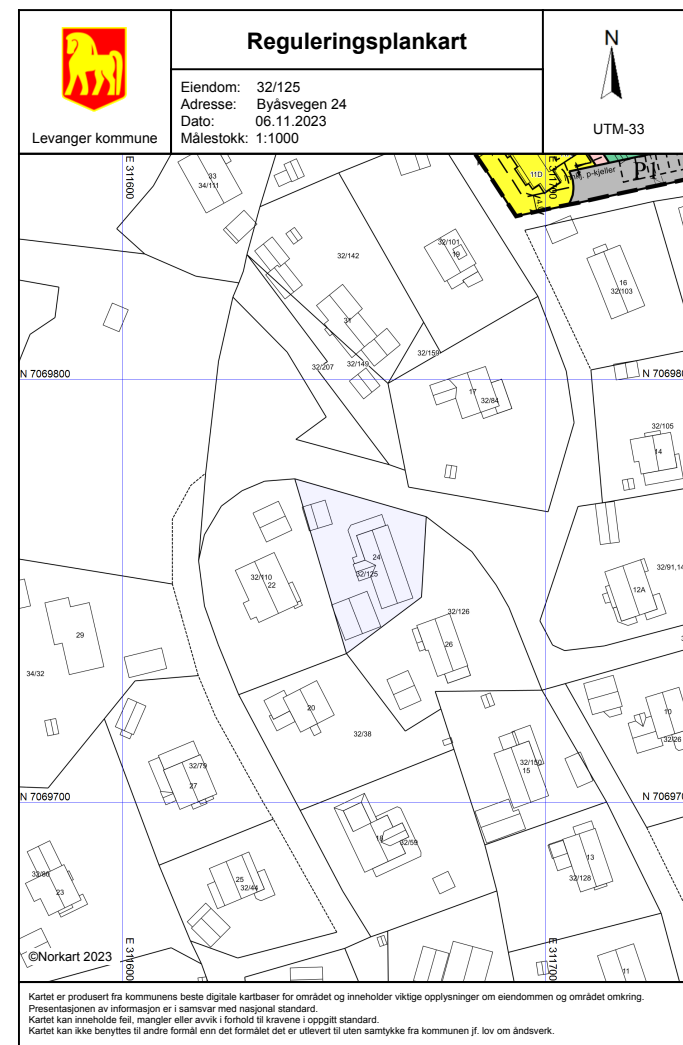
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2021008
Navn	Kommunedelplan Skogn sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2022
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/5037/dokumenter/3662/L2021008-B.pdf
Delarealer	Delareal 749 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende





Levanger kommune

Kommunedelplan for Skogn sentrum 2022-2040

L2021008

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak 22/2022.

Ordfører

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 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 målereglar](#).

Innholdsfortegnelse

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)	20
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)	21
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	22
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (§ 11-7 nr. 6)	22
7 Hensynsoner (§ 11-8)	23

1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet

1.1 Forholdet til andre planer

1.1.1 Kommunedelplan for Skogn sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynsone detaljeringsone på plankartet (hvit flate med skraver). 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.

For fremtidig avsatte byggeområder med plankrav vises det til konsekvensutredning for kommuneplanene 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 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Eventuell utbyggingsavtale skal inngås snarest mulig 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 boligbygging. 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 tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.

Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bolig-, fritidsbebyggelse, eller annet aktuelt formål, skal forureningsforskriftens 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 vakuumpolett/lavtspylende 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 og næringsavfall

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 bunnømte 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 avfalls løsninger 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.

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

1.5 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 anleggseier.

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot sjø og vassdrag følger den generelle 100-meters regelen. For elver er byggegrensen satt til 50 m. Bekker inngår ikke.

Det vises for øvrig til punkt 5.3 Tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og pkt. 6.3 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 siktretkanter.

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

Det skal sikres god arealutnytting for ny bebyggelse og anlegg. Minimum og maksimum BYA skal fastsettes i forbindelse med reguleringsplan. For arealer regulert til næring, forretning eller kontor kan maks 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Ubebygde 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.

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 terrenget.

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 brukermedvirkning 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.
- Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippepyr, 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.
- Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være fullstendig overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved vårjevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

Terrenget 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 ulike 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 reguleringsplansak. 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

Uteareale 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 1-14 i punkt 1.6.6 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 frisikt 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 manøvreringsareal 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.

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

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

Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler og rullestoler).

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

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

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

1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (§ 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 støvende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift. Retningslinje med gitte grenseverdier gjelder.

I områder med støvvarselkart 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 støvvarselkart 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 støvretningslinje.

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

Ved utbygging som berører gul støvsone 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 tilfredsstillende i gul støvsone.
- I sentrumsområdet skal minimum 70 % av felles uteoppholdsareal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 2.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Støvende 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.

Forurenset 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.

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

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.

1.7.2 Flom-, skred- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstillende sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggeteknisk 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 storulykkedokumentasjonen, 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 ivarett.

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.

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 kvalitetsikring 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 ferdypning (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.

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.

Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.

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 forsinking og fordøyning av overvann lokalt, før dette videreføres til nedenforliggende overvannsystem (ledningsnett, bekk, vassdrag).

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.

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.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøoppplag. Aarealer regulert til infiltrasjon, fordøyning og flomvei bør ikke brukes til snøoppplag.

1.7.4 Elektromagnetiske felt

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

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

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (lufttrekk), 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).

Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolit nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.

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

1.7.5 Estetikk

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

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

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.

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

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

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

Større byggevolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.

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

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

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

1.7.6 Natur, landskap, grønstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste skal unngås i grønstrukturen.

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Friulftslivskartleggingen i Levanger (2017) bør legges til grunn ved behandling av tiltak.

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

Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.

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

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

1.8.1 Generelt

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

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.

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

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

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

Planen viser ikke hensynssoner med bevaringsverdig bygningsmiljø, men vedtaksfreda bygg i båndlagte områder etter kulturminneloven.

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 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 ivarettatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikker skolevei, trafikksikre 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 trafikk løsninger.

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

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

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

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

«Tryggere nærmiljøer - Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) med eventuelle senere revisjoner bør benyttes.

1.9.4 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, soiforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Alle innbyggerne skal ha mulighet til friulftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks ~500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister tilgangen til tur- og rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra bolig i sin helhet.

1.9.5 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m², skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknypning 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.

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

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

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

For aktuelle fremtidige byggeområder skal det gjennomføres en tilpasset naturkartlegging. Dette temaet er omtalt i konsekvensutredningen for det enkelte området.

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

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

Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årsikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. Bestemmelsen pkt. 6.3 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, mellomagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

I alle plansaker som tillater formålsending eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder, fortrinnsvis for nytt matjordareal på ikke-dyrkbart areal, slik at totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Der dette ikke er mulig eller hensiktsmessig, kan matjord tilføres dyrkbart 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 matjord ivaretas i henhold til matjordplanen, og ikke fører til spredning av planteskadegjører, 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
- 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 jernbanetraffikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 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 arealutnyttning og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 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. garasje plass. 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.

Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass (ikke garasje) på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal.

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 tillates ikke på 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.

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 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 måles i naturtilpassede farger.

2.5 Sentrumsformål

Det stilles krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak. Unntak fra plankrav er gitt under pkt. 2.1.

Det åpnes for maks. 4 etasjer og maks. gesims-/mønehøyde på 13,0 m målt ved høyeste fasade over planert terreng. Trappheis, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maks gesimshøyde kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten. Det åpnes for bolig, kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning og tilhørende uteoppholdsareal, grønnstruktur og parkeringsareal innenfor formålet. Parkeringshus tillates ikke i 1. etasje. Bolig tillates ikke i 1. etasje mot gatene Gamle E6, Holanvegen og Åsvegen nord-/sørgående (vegnr. 8300).

Det skal i forbindelse med reguleringsplan oppfylles en %-BRA på minimum 150 %. I tilknytning til forretning/tjenesteyting/bevertning kan maks. 10 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkerer. For boliger skal parkering være i kjeller. Ubebygd del av tomt skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og grønnstruktur, ikke som tette asfaltflater. Areal til vegformål (adkomst og snuplass) skal minimeres.

For planer som ikke omfatter boligformål, stilles det krav om at minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som uteoppholdsareal. For planer som inkluderer boligformål

Bestemmelser og retningslinjer – Kommuneplanens arealdel 2022-2040

Side 19 av 24
19

gjelder krav til uteoppholdsareal gitt i pkt. 1.6.6. Det skal utarbeides en utomhusplan som minimum skal vise plassering av beplantning, belysning, sitteplasser utstyr til lek og aktivitet.

Det skal sikres variasjon i byggehøydene for å tilpasse til omkringliggende bebyggelse, solforhold og eventuelle siktakser. Det skal vurderes nedtrapping av byggehøyde mot tilgrensende arealformål med lavere byggehøyde.

I område som dekkes av gjennomføringszone for felles planlegging jfr. pkt. 7.5 er det krav om at alt uteoppholdsareal skal dekkes innenfor grensene til gjennomføringssonen. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå.

I område som dekkes av gjennomføringszone for felles planlegging skal uteoppholdsareal plasseres slik at det gir mulighet for å samlokalisere uteoppholdsarealer i tilknytning til eventuelle andre fremtidige forsettelsesprosjekt innenfor sonen, på tvers av eiendomsgrensene. Dette med tanke på å oppnå uteoppholdsarealer med tilfredsstillende størrelse og kvalitet, fremfor at det legges opp til flere spredte, små arealer for uteopphold. Uteoppholdsarealer bør utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelig.

2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

2.7 Næringsbebyggelse

Innenfor nåværende næringsbebyggelse tillates industri, lager og verksted. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

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 støytforhold.

2.9 Kommunalteknisk anlegg

Tiltak som er i tråd med områdets bruk til kommunalteknisk anlegg (renseanlegg) tillates.

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. Innenfor jernbaneformålet tillates også bevertning/café.

Bestemmelser og retningslinjer – Kommuneplanens arealdel 2022-2040

Side 20 av 24
20

- 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.

4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

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

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

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

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

4.2 Kantvegetasjonssone

Avsatt grønnstruktur for kantvegetasjon langs vassdrag skal ivaretas som grønnstruktur og ikke omdisponeres til annet formål. 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 tillates.

4.3 Friområder

- 4.3.1 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

- 4.3.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdene kan tillates. I større friområder kan dette være sanitæranlegg, gangforbindelser, parkering, gapahuk o.l.

5 Landbruks-, natur- og friluftformål 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 2.4.3.

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 friluftformål.

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.*

5.3 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 Kombinerte formål i sjø og vassdrag FFFFN

Aralet 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.

6.2 Småbåthavner

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 vanngjennomstrømming 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.

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

Det generelle byggeforbudet 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) gjelder 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.

6.4 Næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsone (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 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 byggeteknisk 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.

7.2 Sikringssone for anlegg i grunnen - Byåsen høydebasseng H190 (§ 11-8, a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan komme til hinder for drift og vedlikehold av vannforsyningsanlegget. Det må utvises spesielt hensyn til luftepunkter og

Bestemmelser og retningslinjer – Kommuneplanens arealdel 2022-2040

Side 23 av 24

23

inspeksjonsluke på overflaten av anlegget, i sentrum av hensynssonen. Motorferdsel på bakken over anlegget er ikke tillatt. Normal ferdsel/friluftsliv er tillatt. Sikringstiltak mot ferdsel/motorferdsel kan tillates innenfor sonen.

7.3 Hensynssone for friluftsliv H530 (§11-8, c)

Innenfor hensynssone friluftsliv skal hensynet til friluftsliv prioriteres foran utbyggingsformål i et langtidsperspektiv. Tiltak som vil føre til oppstykkning av friområdet bør unngås.

7.4 Båndlegging (§ 11-8, d)

7.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

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

7.5 Gjennomføringssonen Skogn sentrumskerne (11-8, e)

Ved regulering og transformasjon av en eller flere av eiendommene innenfor gjennomføringssonen skal samtlige grunneiere og festere innenfor sonen involveres i tidlig oppstartsfasen av planarbeidet. Mulige aktuelle strategier for helhetlig utvikling og transformasjon av området som dekkes av gjennomføringssonen skal utredes og synliggjøres i planarbeidet. Det skal i forbindelse med reguleringsplan gjøres en utredning av området som skal vise ønsket fremtidig utvikling, med opparbeidning av grøntarealer, parkeringsløsning og uteoppholdsarealer som tilfredsstiller rammebestemmelsene i kommunedelplanen.

Berørte grunneiere oppfordres til samarbeid med kommunen gjennom en utbyggingsavtale etter områdemodellen. I forbindelse med eventuell utbyggingsavtale skal en ta opp mulighetene for utvikling av offentlig tilgjengelig park/uteområde i samarbeid med kommunen. Det forutsettes at tiltak som grunneier besørges gjennom utbyggingsavtale skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

7.6 Detaljeringssonen – 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.

Bestemmelser og retningslinjer – Kommuneplanens arealdel 2022-2040

Side 24 av 24

24



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 avhendning 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følger av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget enr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget enr/bnr, over 230 kvm BRA **17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

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 Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

eiendomsmeidlerforbundet.no

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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikkrettdelse av endringer i eiendomsmevlingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendomsmevlingsgruppen, Eiendomsmevlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmevlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmevling § 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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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 MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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 annonerte 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, budgivere 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmevlerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71230169

Adresse: Byåsvægen 24, 7620 Skogn

Betegnelse: GNR 32, BNR 125 i Levanger kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

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.

NAV N 1:

PERSONNR:

NAV N 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, Levanger Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 15. 11. 2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmevling av 29. 11. 2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**LOKALMEGLEREN
&
PARTNERS**





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO