

Tilstandsrapport



Enebolig



Jacob Schives veg 16, 7603 LEVANGER

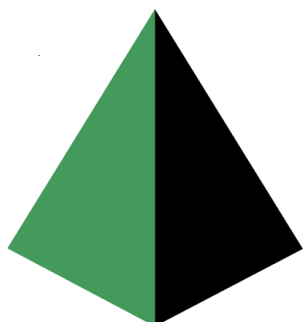


LEVANGER kommune



gnr. 3, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 216 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 20346-1801

Referansenummer: SW4543

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.
Sperretek med saltakform, tekket med takplater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Ny bordkledning, med etterisolering i 2018. (Se egenerklæring).
- Vinduer og balkongdører fra 2018 i 1. etasje.
- Montert luft til luft varmepumpe i 2010.
- Kjøkken fra ca. 2005.
- Se egenerklæring for videre info.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1974

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ingen tegning som viser rom i kjeller.

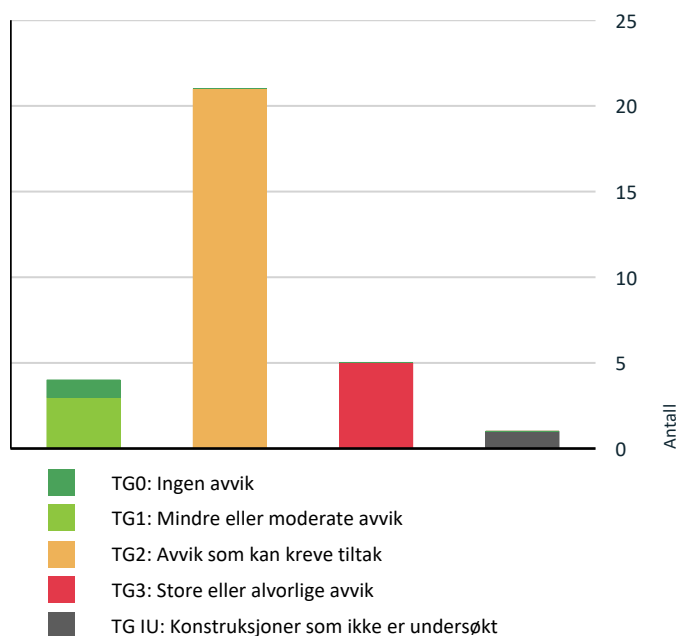
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

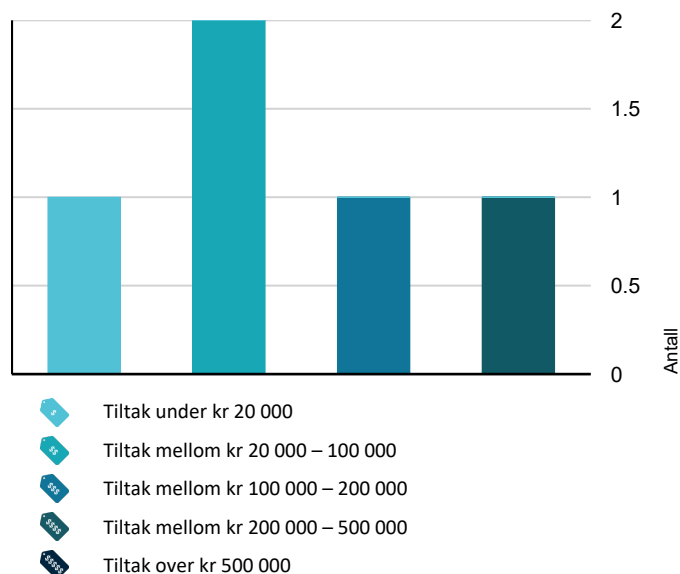
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Opplyst

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med profilerte takplater, opplyst fra ca. 1996.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe grønske på tekking.

Enkelte bulker og ujevnheter.

Løs plate ved pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av stål.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Integrerte stigetrinn til pipe.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Værslitasje og avskallinger.
Rust på rennekroker og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løpende vedlikehold.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående D- fals bordkledning, opplyst av royalimpregneret materiale.
Sør og vestvegg er opplyst malt i 2026.

Følgende er opplyst av selger:

I 2018 ble bordkledning rundt 1. etasje, skiftet av Berg Byggtjenester.
Da også isolert. (Se egenerklæring fra selger).

Løse beslag under vinduer.

Alder på yttervegger ligger på 52 år, med alder øker også faren for skjulte skader i konstruksjonen som ikke kan oppdages ved en slik befarings.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform.
Adkomst til kaldloft via luke på en bod.

Opplyses om at det er blåst inn isolasjon på kryploftet, luken er tapet fast og fastgjort.
Opplyst isolasjon over denne og ikke mulig med adkomst.
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2018 i 1. etasje.

Mangler et deksel over utvendig drenehull i karm.
Enkelte vinduer er noe trange og tar i karm ved åpning.



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 1999-2000 i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Skade i pakning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Løpende vedlikehold.



Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2000, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående balkongdører fra stue og gang, med isolerglass fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade/ løs i pakning på dør fra stue.
Balkongdøren trenger mindre justering.
Noe bruksmerker og slitasje på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Justering og lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke med spiler.
Eldre bjelkelag og terrassebord.

Treplattinger med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje som en forlengelse av boligen.
Jordgulv.
Vegger belagt med treullsementplater, eternittplater i himling.

Tilstandsrapport

Adkomst via en port.
Vinduer er kledd igjen.
Nyere bordkledning, som boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig aldersslitasjer.
Eternitt inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.
Asbestplater er spesialavfall.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, belegg, flis, betong og laminat.
Vegger: Malt panel, tapet, flis, MDF- plater, malte plater, panel og mur.
Himlinger: Himlingsplater, rupanel og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Kjeller i all hovedsak som en gråkjeller, unntatt et rom.
Slitasje i parkettgulv.
Nedheng i himlingsplater, registrert dels mye på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.
Feste himlingsplater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sørste avvik målt i gang. Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Estimat hensyntar ikke rehabilitering av pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendig bruk av utforede vegger i et rom.

I all hovedsak fritt eksponerte vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte vegger, noe saltutslag.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Utføre og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med elektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12 %.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Ingen tegn til skader via påboret hull.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

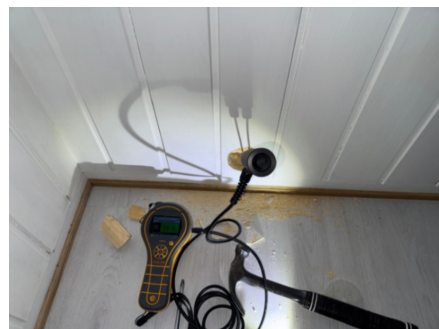
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende observasjoner.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Bruksslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører, folierte lettdør og furudør.

Vurdering av avvik:

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

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje, opplyst pusset opp i ca. 1998-99.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater.

Innredet med åpen dusj og en servantinnredning.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i vegg.

Skader i gulv/ flis ved sluk og mot vegg tilstøtende wc rommet.

Sprekker i flis.

Trapping og ujevnheter i fliser.

Misfarging i fuger.

Utslag ved fuktsøk.

Forskyvning mellom sluk og slukrist, vanskelig tilkomst.

Ingen synlig mansjett/ membran.

Fuktmerker i himling under badet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utslag ved fuktsøk i himling under badet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Utslag ved fuktsøk og synlige misfarginger.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Plast i vegg mot bad, øker faren for kondens og innkledning av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre årgang, noe pusset opp gjennom tiden med skifte av belegg og sluk.
Rommet har gulv uten gulvvarme.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Gulv er belagt med belegg, vegger har tapet og himling har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Innredet med en utslagsvask og uttak til vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen.

Utett våtrom, åpent belegg flere steder.

Løs tapet på vegger.

Manglende fall på gulv mot sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Estimat hensyntar ikke gulvvarme, himling etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra ca. 2005.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Integrert stekeovn og koketopp.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved fuktsøk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.
Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid.
Fuktskadet fronter til oppvaskskrog.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



Skader i flere fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slitt vifte.

Trenger rens.

skade i bryter til lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/ skifte.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger ved gang.

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent vedrørende lufting av kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Forvitring på utvendig isolering av rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 194 liter og er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbug) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Forventet levetid på beredere er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i 1. etasje.

Skapet inneholder skrusikringer og måler.

Enkelte automatkurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Eldre anlegg.

Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



Renovering av skap må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opplyst skiftet drenering i 1998, med unntak av område med berggrunn.

Videre opplyses det om at det ble fylt opp med 60m² med pukk i tillegg av grunnmursplast og dreneringsrør. Utført av Hojem Maskin v/Roald Stavset på Frosta.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler klemmlister.

Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere klemmlister.

Løpende observasjoner.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Ukjent vedrørende fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skade i mur over et kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flatt med skrånende partier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Ventiler dels under jordbandet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Senke terreng ved ventiler.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings. Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

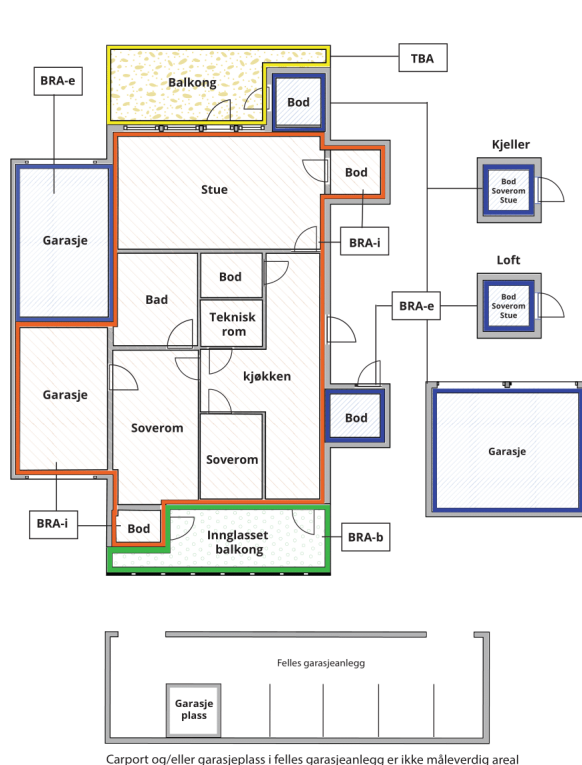
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	109	20		129	41
Sokkel	107			107	
SUM	216	20			41
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang 2, bod 2, toalettrom, vindfang	Garasje	
Sokkel	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, hobbyrom - brukt som kjellerstue.		

Kommentar

Himlingshøyde i kjeller ned mot 2,2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ingen tegning som viser rom i kjeller.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Kjelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	3	37		0	1045.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jacob Schives veg 16

Hjemmelshaver

Kjelstad Erna Kristin, Kjelstad Johan Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nesset.

Ca. 3. km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.1974		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.06.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 tilleggssundersøkelser 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 snø 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/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW4543>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring

Informasjon om eiendommen

Adresse	JACOB SCHIVES VEG	Postadresse	7603
Bruksennetsnummer	16	Boligtype	ENEBOLOG
Areal			
Antall våtrom		Byggeår	1974

Informasjon om selger

Hovedselger	JOHAN OLE KJELSTAD	
Medselger	ERNST KRISTIN KJELSTAD	Medselger
Medselger		Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

LEKASJE VED SLUK FOR CA. 20 ÅR SIDEN

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

☒ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

FIRMA INDAL PÅ SKOEN REPARERTE
IKRING ? SLUK PÅ BADET

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

ROALD HAUGEN

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☐ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

FUKTIG KJELLER DA VI KJØPTE I 1998. HOJEMÅTSKIN
DRENERTE. BRUKTE GOM¹² PUKK M.M. - SENERE CA 200-204
BLE DET LAGT FUKTSPERRE, GOLV I HØRE KJELLERGOLVET,

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

☒ Ja

☐ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker,
men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.



Faglært



Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2018. BERG BYGGTJENESTER F/S, ISOLERING OVER
HELE KVISTEN - INNBAST, NY VINDSPERRE, LAGT PÅ
10 CM GJAV. NY BORDKLEDNING ROYAL IMPREGNERT,
NYE VINDU,

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

BERG BYGGTJENESTER F/S

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

- MEN EVENT RING PER ÅGE BERE,
BYGGTJENESTER



Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

- 5.1 Beskriv feilen og omfanget:

- 6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

- 6.1 Beskriv feilen og omfanget:

SE PKT. 3.1

- 7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☒ Ja ☐ Nei SE 3.1

- 7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

- 7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

3.1,

- 7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

HØJEM MASKIN, FROSØ,

- 7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

JORDFEIL OPPDAGET CA. 1983 (FØR VÅRTID)
VAR SPIKKE I LEDNING PÅ KVISJEN FORTALTE
TIDLIGERE EIER.

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Fikk EITERSYN FOR KANJE 15 ÅR SIDEN
AV EN ELEKTRIKER FRA GJENSIDIGE FOR
Å FÅ RABATT PÅ HUSFORSIKRINGEN.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

☒

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

- MEN ANTRER GJENSIDIGE HAR



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☐ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

VAR OLJETANK I KJELLEREN. FJERNET
I 1998.

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall! hvem som gjorde hva

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

☐

Ja

☒

Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐

Ja

☐

Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

MANGLER BESKYTTELSE VED
FEIELUKK I KJELLEREN



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja ☐ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

MUS FØR RESTAURERING I 2018. INKE ETTER.

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☒ Ja ☐ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

ITAR VART PÅ TAK I BADET MENNER JEG HUSKÉ,
- MEN VET INKE SIKKERT BLE VEL MALT?

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☐ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐ Ja ☒ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

LAGET KJELLERSTUE / SOVEROM 20-25 år siden.

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

HUSKER IKKE. MEN GOLF BLE LAGT AV BIDRVEIDE.
ELEKTRON A/S I ANN GOLFVÆRMING

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

HUSKER IKKE



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

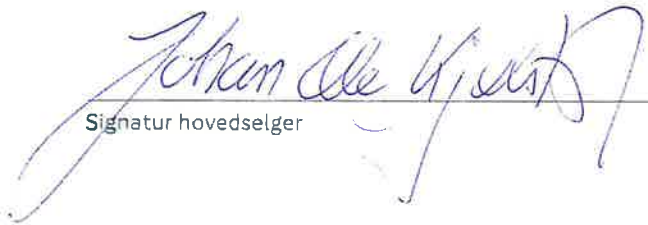
Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

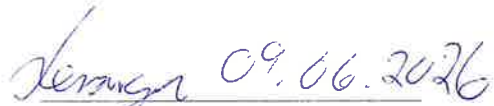
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring


Signatur hovedselger


Dato og sted



Adresse

Jacob Schives veg 16, 7603 LEVANGER

Dato for energimerking

19.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313937

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

185686191

Gårdsnummer

3

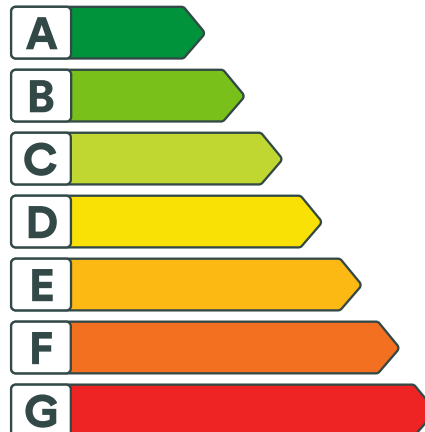
Bruksnummer

37

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

200,13 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

220,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 641 kWh



Jacob Schives veg 16, 7603 LEVANGER



Detaljering

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



Jacob Schives veg 16, 7603 LEVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Reduserer 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>

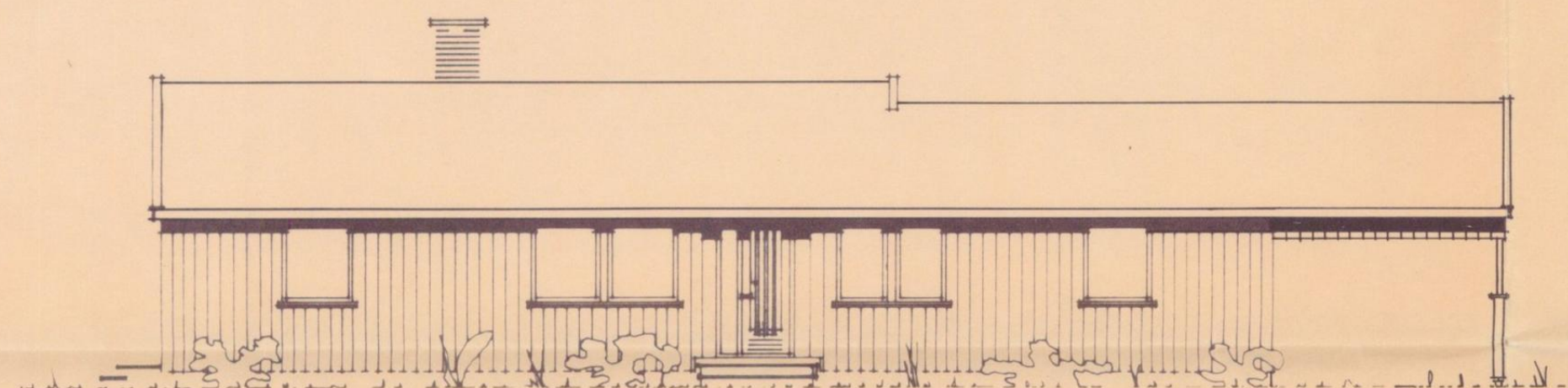
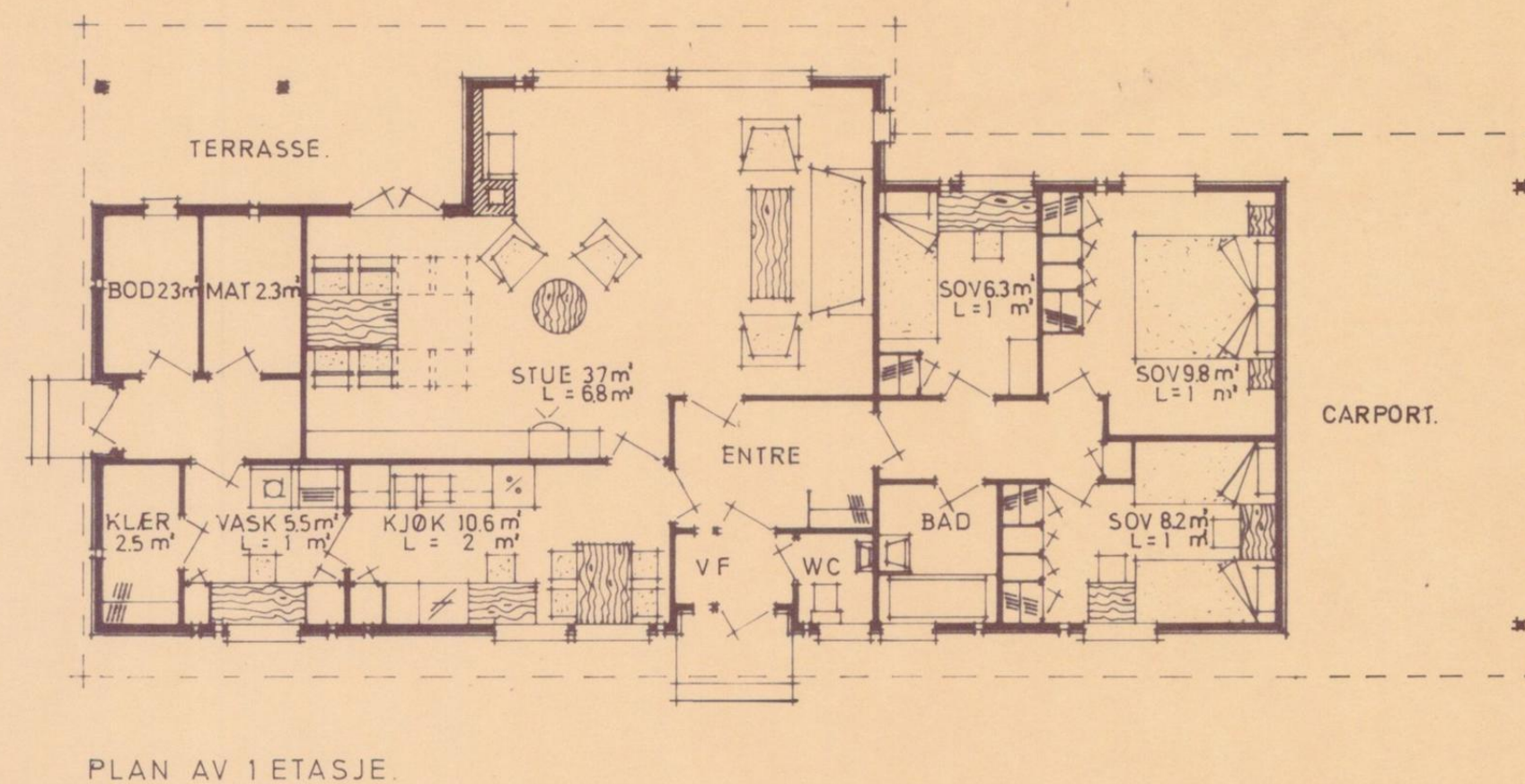
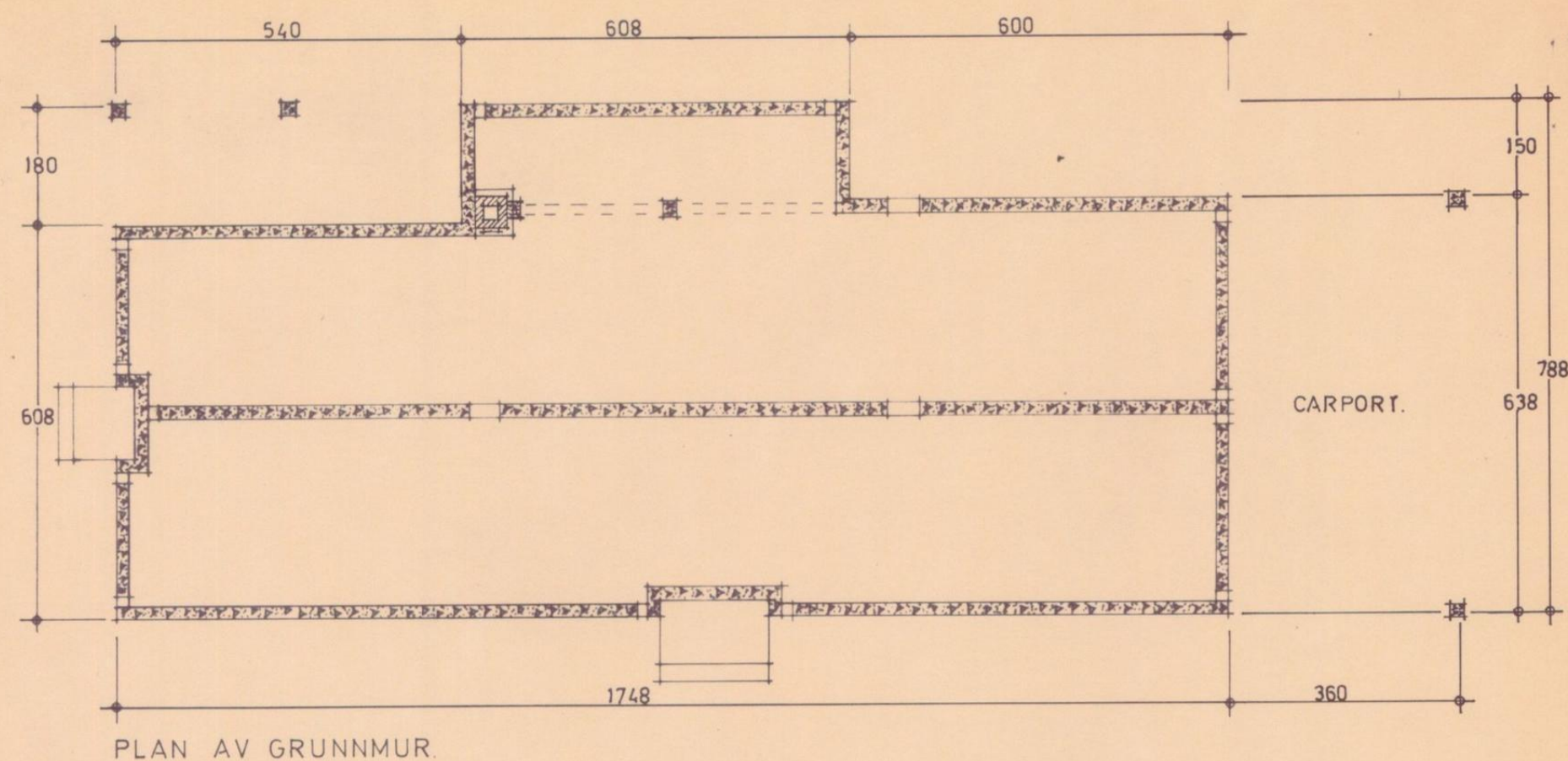


Spørsmål om energiattesten

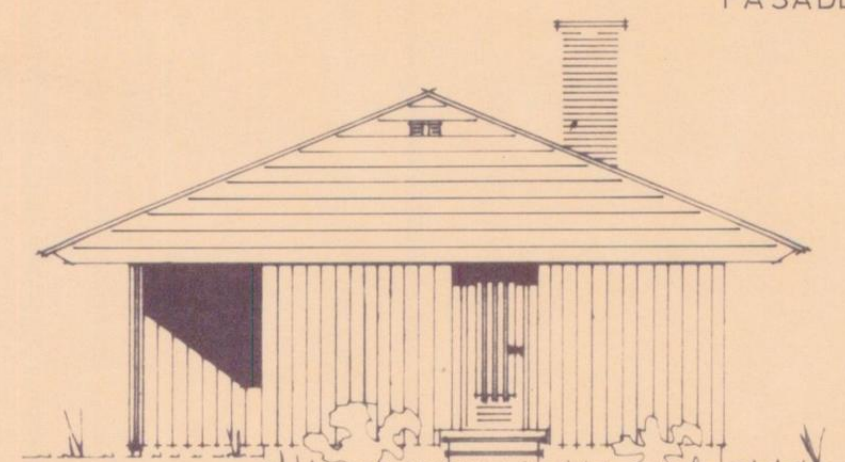
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

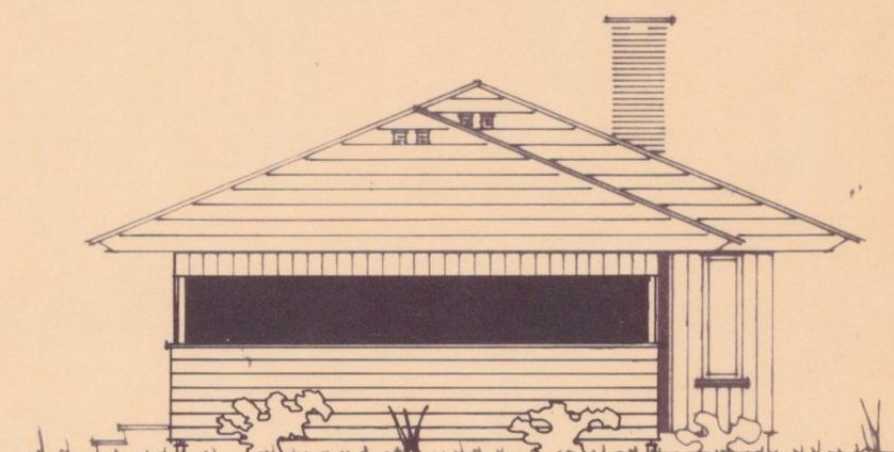
<https://www.enova.no>



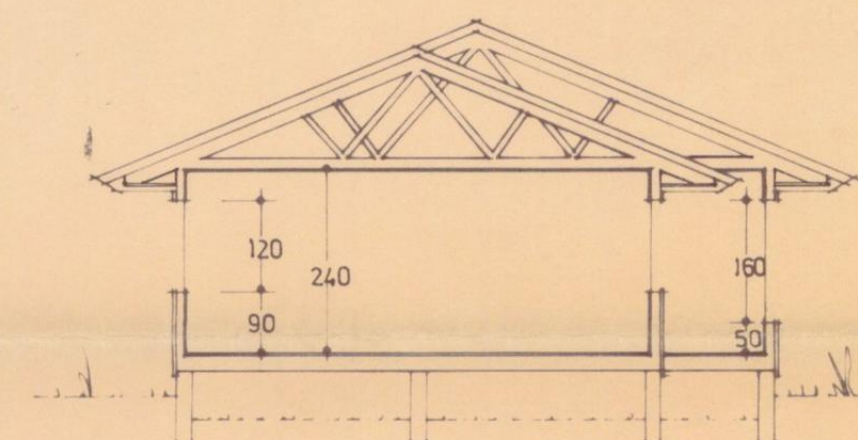
FASADE MOT: Nord-Øst



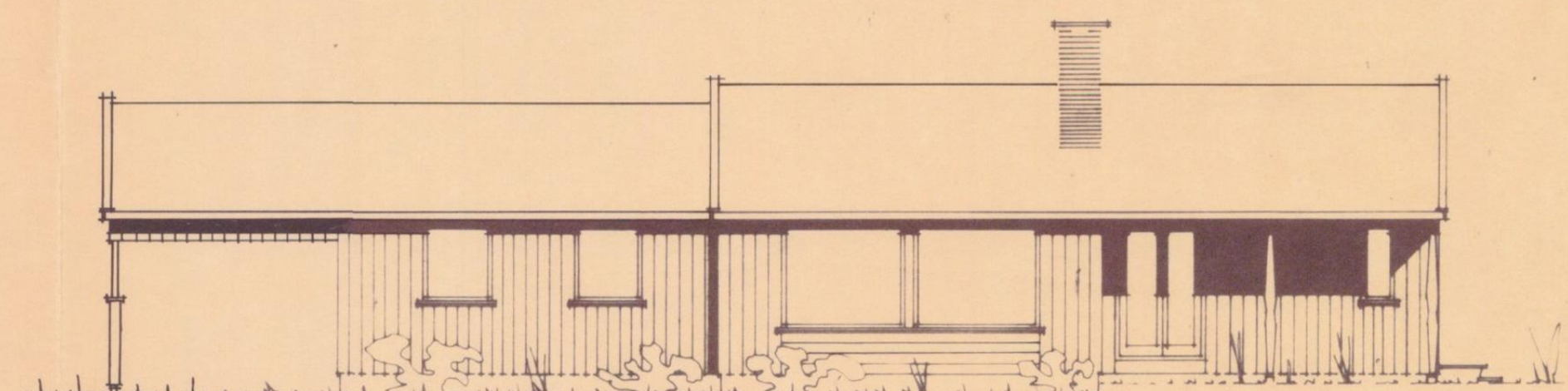
FASADE MOT: Syd-Øst



FASADE MOT: Nord-Vest



SNITT.



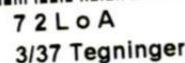
FASADE MOT: Syd-Vest

Sak 540/72
Levanger Bygningråd

*Tegneforklaringer	Men i nader	Denne tegning må ikke benyttes uten firmaets tillatelse					VIKTORIA-HUS			Jernbanegt. 23 3900 Porsgrunn Tlf. 54 440 - 54 740			
							BYGGEKommUNE	Levanger	type 306 ÷		BYGGHËRRE	Kjell Mossling	
							BYGGESTED	Levanger	PLAN FASADER		ADR	Neset Levanger.	
									GRUNNflate	118.6 m²	LEIEAREAL	92. m²	
							KORRIGERT		BYGG NR		TEGN NR	002	
									DATO	28-1-71	ARK	W JONASSEN	
										MÅL	1:100	REG NR	



Utsnitt fra vegg: 220 cm



Olaug Kaasen
avd.arkitekt

Kell Hosing,
Jacks Schires sei 9
7600 dauerger (305.)

		VIKTORIA-HUS		Jernbanegt. 23. 3900 Porsgrunn Tlf. 54 440 - 54 740	
YGGEKOMMUNE:		type 306 +		BYGGHERRE: Kjell Mossing	
YGGESTED:		PLAN: FASADER GRUNNFLA 118.6 m ² LEIEAREAL 92. m ²		ADR.: Neset, levanger.	
YGG NR.	TEGN. NR. 003	DATO 28-1-71	ARK W. JONASSEN	MÅL 1:100	REG. NR.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)



7 2 L o i

Geomatikk

3/37 Ferdigattest

Journalnr.

Sak 540/1972

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Fredheim" gnr. 3, bnr. 37, Nesset, Levanger
Arbeidets art	Betong - mur - tre
Bygningens art	Bolighus
Byggherre	Kjell Mossing, Levanger
Byggemelder	Paul Nerland, Heimdal
Ansvarshavende	Paul Nerland, Heimdal

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Levanger

den 2. juli 1974.

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 12.06.2026 08:43



Eiendom 5037-3/37 Fredheim

Bruksnavn	Fredheim	Etablert dato	19.10.1973	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1045 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5037	Beregnet areal	1045,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	3	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	37	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jacob Schives veg 16	7603 Levanger	Bamberg	Neset	Levanger

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.10.1973	Skylddeling	5037-3/37	Mottaker	0
		5037-3/32	Avgiver	0
08.11.2016	Annen forretningstype	5037-3/2	Berørt	0
		5037-3/408	Berørt	0
		5037-3/36	Berørt	0
		5037-3/14	Berørt	0
		5037-3/32	Berørt	0
		5037-3/33	Berørt	0
		5037-3/31	Berørt	0
		5037-2/104	Berørt	0
		5037-3/37	Berørt	0
		5037-3/34	Berørt	0
01.01.2018	Omnummerering	5037-3/37	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	185686191	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	223/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	223/0		
Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	223	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	123/0	0/0	123/0
K01	Kjelleretasje	0	100/0	0/0	100/0

Oversiktskart



Adresse: **Jacob Schives veg 16, 7603 Levanger**

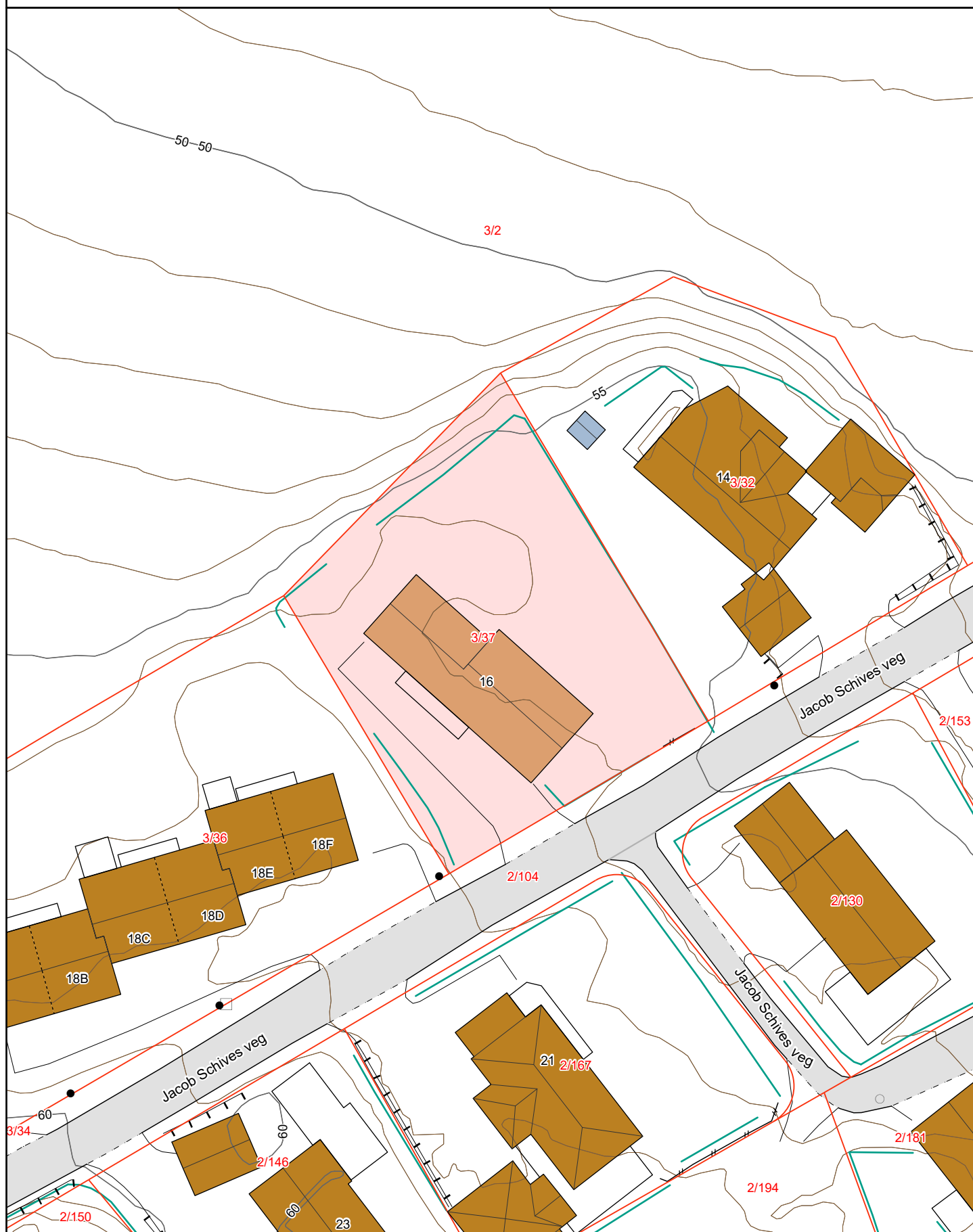
Gnr/Bnr: **5037/3/37/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1046 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 12.06.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Jacob Schives veg 16, 7603 Levanger**
Gnr/bnr: **5037/3/37/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1046 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.06.2026

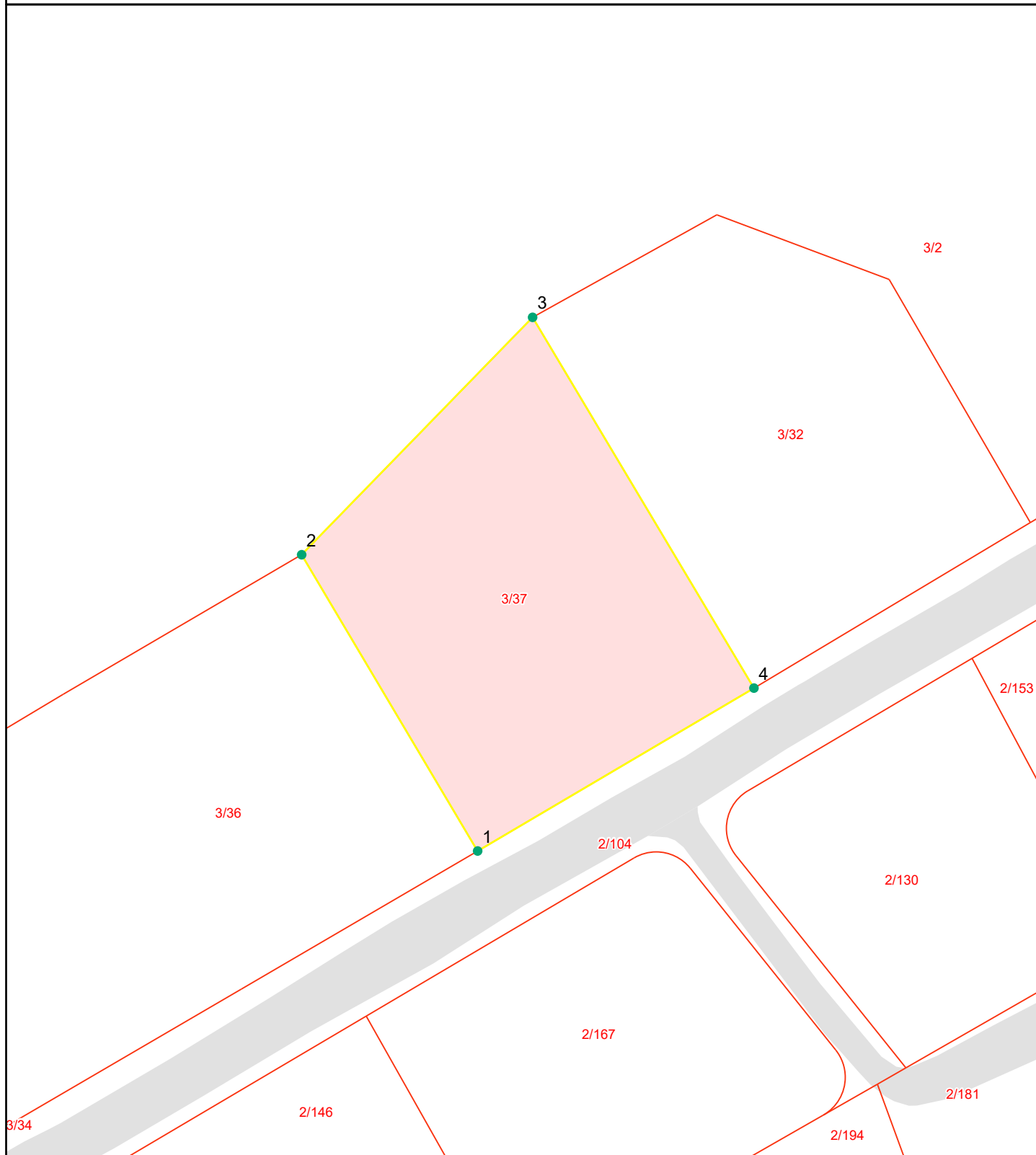


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1046 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7071358.92	612389.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	31.61	0
2	7071386.09	612372.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.38	0
3	7071407.86	612394.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.61	0
4	7071373.86	612414.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	29.42	0



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	37	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jacob Schives veg 16, 7603 LEVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

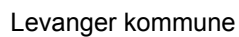
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013007
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf
Delarealer	Delareal 1 046 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

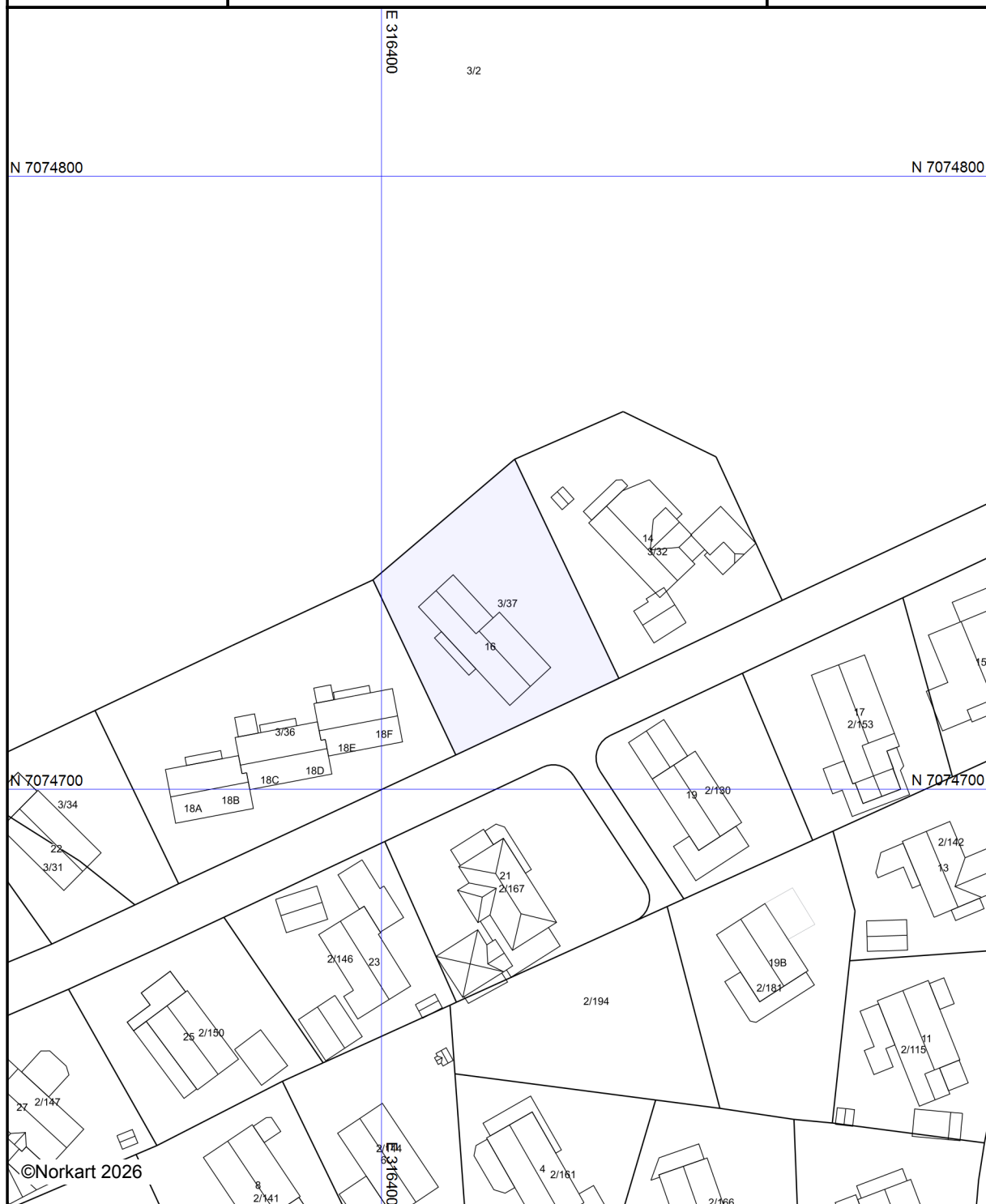


Reguleringsplankart

Eiendom: 3/37
Adresse: Jacob Schives veg 16
Dato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

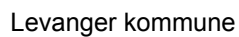


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

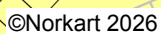
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Eiendom: 3/37
Adresse: Jacob Schives veg 16
Dato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000



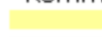
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

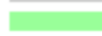
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

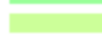
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

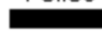
 Boligbebyggelse - næværende

 Veg - næværende

 Friområde - næværende

 LNFR-areal - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Levanger kommune

Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2018, sist revidert vår 22

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 16.10.2019, sak nr. 56/19

- Mindre endring 9/12 2020, PU sak 55/20
- Mindre endring 26/1 2021 – Leira mottak 2.6.5
- Mindre endring 15/9 2021 – PU sak nr 40/21
- Mindre endring 10/6 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 er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

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

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

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	3
2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	20
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	25
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3).....	26
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	26
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6).....	28
7 Hensynssoner (§ 11-8).....	30
8 Bestemmelsesområder #1 til #4.....	32

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

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

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

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

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

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

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

- 1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

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

1.4.2 Energi

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

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

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur.

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

I sentrumssonen/bykjernen, bestemmelsesområde #1 og 2, 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 nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.
- 1.5.3 Før nye boliger tas i bruk i Bjørklia skal kjøreadkomst etableres fra Momarkvegen eller fra Fv. 122 Gilstadlia. Boligområdet knyttes til gangvegnettet i Momarka. Det er også viktig å sikre kortest mulig gang- og sykkelvegforbindelse inn til Levanger sentrum. Denne kan etableres med gangbru eller undergang i forhold til Nordlandsbanen og videre fram til eksisterende gang-og sykkelveg langs E6. Denne løsningen krever at E6 krysses ved hjelp av fotgjengerundergang.

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

Det vises også til at Levanger kommunestyre i møte den 23.06.2010, sak 40/10, har fattet følgende vedtak: «Forslag til abonnementsvilkår tekniske og administrative bestemmelser for vann og avløp vedtas og trer i kraft for Levanger kommune fra og med 1 jan 2011. Fra samme dato oppheves «Sanitærreglement – tekniske og administrative bestemmelser» som gjeldende for Levanger kommune.»

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.3 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot sjø og vassdrag er den generelle 100-meters regelen. Der hvor det i plankartet er områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor 100-meters beltet gjelder en generell byggegrense på 10 meter fra vannkanten. Det vises til punkt 5 og 6 for LNFR-formål og areal langs øvrige sideelver/bekker, vann og tjern.

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder.

Veger, gang- og sykkelveger

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

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

Offentlig veg Vegnummer Vegnavn	Byggegrense i meter målt fra: • senterlinje kjøreveg for europaveg og fylkesveger, uavhengig av evt. langsgående gang- og sykkelveg • senterlinje i kjøreveg og senterlinje i gang-/sykkelveg for kommunale veger
E6	Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: • Nossunhyllan, begge sider: 20 m • Branes: 30 m (samme avstand som i gjeldende reguleringsplan for Magneten).
Fv. 774 Sætersmyra	• Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder.
Fv. 6874 Kirkegata, Sverres gate, Tømtevegen	Fra veglovens byggegrense på 30 m gjelder følgende unntak: • Moan: 20 m • Branes: 20 m
Fv. 6866 Staupslia, Alstadhaugvegen	Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: Nåværende boligområder Levangernesset: 20 m Framtidig boligområde Nesheim/Vassdalen: 25 m.
Fv. 6888 Gamle Kongeveg Nord	Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder.

Fv. 6876 Jamtvegen	
Fv. 6878 Okkenhaugvegen	
Fv. 6872 Gilstadlia	
Kommunale veger	

For kommunale veger gjelder en generell byggegrense på 9,0 m fra senterlinje i hhv. veg eller gang- og sykkelveg. Dette gjelder der plankartet ikke viser annen byggegrense. Byggverk kan plasseres nærmere enn 9 meter etter godkjenning fra kommunal vegmyndighet. Ved transformasjon til mer bymessig bebyggelse i bl.a. bestemmelsesområde #1 skal bebyggelsen lokaliseres med vegg/liv/fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom.

Plassering av bygg inntil veg og fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggsone, ferdselssone, møbleringssone og kantsteinssone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinsparkering», sykkelfelt eller

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

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

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

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

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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

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

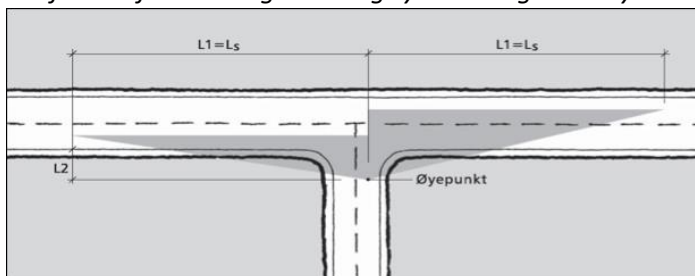
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

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

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

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

Eksempel på frisikt i privat/felles avkjørsel (sekundærveg) fra kommunal veg (primærveg) i boligfelt med fartssone 30 km/t: Dersom årsgjennomsnittlig trafikk (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter ($L_2 \times L_s$ i figuren under), og 3 x 20 meter i f.eks. enkeltavkjørsel. ÅDT på 3,5 er gjennomsnittlig norm pr. boenhet. Dersom primærvegen har fortau eller gang- og sykkelveg må frisikt i forhold til gående og syklende også hensyntas.



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

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

Arealformål	Område	Minimum antall boenheter pr. dekar		Minimum %-BYA
Boligbebyggelse	B3: Geitingsvollen (100 daa)	5-6		
	B4: Bjørklia (150 daa)	3		
	B5: Nossumhyllan (4,5 daa)	3		
	B8: Nesheim (22,4)	3		
	B9: Gjembles søndre (19,4 daa)	3		
	B11: Nordberg (7,3 daa)	3		
	B12: Speiderhytte (1,6 daa)	3		
	B13: Kjønstadmarka N (3,6 daa) 4 eksisterende hytter	1		
	B14: Del av 314/1 og 18/11 (66 daa)	3		
	B15 og B16: Matbergfeltet (12 daa)	3		
	B17: Kjønstad	3		
Boligbebyggelse/forretning	BKB1 og BKB2	Forretning i første etasje. Minimum 7 boenheter pr.daa.		
	BKB3	Forretning i første etasje mot Fylkesveg 6874. Minimum 7 boenheter pr.daa.		

Tabell 1

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

Geitingsvollen regnes som nåværende boligbebyggelse.

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

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

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

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Lokalisering av handel og service, publikumsrettet formål i første etasje

Bestemmelser og retningslinjer er gitt i punkt 8 og under aktuelt formål.

Tilgjengelig boenhet

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

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

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

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

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

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser.

1.6.5 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

1. Generelle minstekrav pr. boenhet:

Område	Utenfor bykjernen/ bestemmelsesområde #1	Innenfor bykjernen/ bestemmelsesområde #1
Minimum uteoppholds- areal pr. boenhet	50 m ²	10 m ² , hvorav minst 50 % på bakken

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

2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter.

3. Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for 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 eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
7. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

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

8. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet.
9. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne.
10. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.
11. Småbarnslekeplasser skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.
12. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

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

13. Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.
14. Ved detaljregulering bør det vedlegges en illustrasjonsplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides og utstyres, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdselsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser.

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

1.6.9 Parkering

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

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus i bykjernen/bestemmelsesområde #1 annet enn enebolig	0,75 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Tomannsbolig utenfor bykjernen/bestemmelsesområde #1	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolighus med 3 eller flere boenheter utenfor bykjernen/bestemmelsesområde #1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler i bykjernen/bestemmelsesområde #1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Hybler utenfor bestemmelsesområde #1	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. hybel
Industri/lager	1,0 pr. 100 m ² BRA	0,5 pr. ansatt
Forretning	1,0 pr. 50 m ² BRA	2,0 pr. 50 m ²
Kontor	1,0 pr. 50 m ² BRA	0,5 pr. ansatt
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m ² BRA	2 pr. 10 hotellrom/sete
Skoler	1,5 pr. ansatt	0,7 pr. elev
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	0,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt	2 pr. 10 seter

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

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

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

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

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

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

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

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

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

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

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

Ved ny utbygging innenfor sentrumskjernen og innenfor de andre bestemmelsesområdene skal bare en begrenset del av utbyggingsarealet benyttes til bakkeparkering.

1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan for områder i bestemmelsesområde #1 og #4 (se punkt 8.4) samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

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

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

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

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

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

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

Bestemmelsesområde #1, #2A, #2B, #3A og #3B: Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås. Følgende krav skal da vurderes:

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

Luftkvalitet

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

Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing 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 forurensset grunn (to tidligere søppelfyllinger/deponi og ett tidligere biloppuggeri) er ikke vist som hensynssone i plankartet, da utstrekningen av forurensningen ikke er kartfestet. Det er planlagt bolig-forretning i område BKB3 hvor det er registrert søppelfylling.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurensset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.

Områder med antatt forurensset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forurensningsmyndighet før utbygging. I områder med forurensset grunn skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan etter [forurensningsforskriftens kapittel 2](#) før utbygging.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene i veileder TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn». For barnehager og lekeplasser bør Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

Vannkvalitet

I vannforskriften er det satt miljømål og frister for vannkvalitet.

Regional plan for vannforvaltning for vannregion Trøndelag med tiltaksprogram skal legges til grunn. Dette vil bl.a. bety at all kommunal planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til miljømål om god økologisk og kjemisk tilstand. Ny virksomhet eller nye inngrep i kystvann må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12.

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

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

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

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

NVEs flomsonekart for Levanger viser områder med fare for vann i kjeller. Parkeringskjellere, evt. med boder, må bygges slik at bygning med installasjoner og innhold ikke tar skade ved flom.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,0 m NN2000. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkeforskriften vises det til veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, september 2016).

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

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

1.7.3 Elektromagnetiske felt

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

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

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

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekke), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

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

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

1.7.4 Estetikk

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

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse.

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende småhusbebyggelse opprettholdes.

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

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

Frittliggende småhusbebyggelser er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende.

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

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

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

Det vises også til at Levanger kommunestyre i møte den 23.06.2010, sak 40/10, har vedtatt «Standard abonnementsvilkår med administrative og tekniske bestemmelser for vann og avløp» som abonnementsvilkår i Levanger kommune.

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 Generelt

For bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

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

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

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

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

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

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

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

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

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

1.9.1 Generelle utredningskrav

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

1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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

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

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

1.9.3 Barn og unge

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

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

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

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

1.9.4 Kriminalitetsforebygging

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

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

1.9.5 Folkehelse

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

1.9.6 Energi

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

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

1.9.7 Naturmangfold

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

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

1.10 SIKRING AV MATJORDLAG

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

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

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

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

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 – B17

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

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

Nåværende boligbebyggelse B1 og B2

2.3.2 For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

Område B1:

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

Område B2 (spredte mindre områder med boligbebyggelse utenom større boligfelt):

Maks 40 %-BYA og bebygd areal = 300 m2 BYA.

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

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

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

- 2.3.4 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.
- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekke med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

Nåværende og framtidig boligbebyggelse B3 – B17

- 2.3.8 B3 - B17: Det er krav om reguleringsplan før utbygging. Maks gesims- og eventuelt mønehøyde avklares i reguleringsplan.
- 2.3.9 B12, B13, B16: For tiltak uten plankrav gjelder punkt 2.3.2 - 2.3.7 som for område B1 og B2.
- 2.3.10 For område B16 kreves en detaljert konsekvensutredning av konsekvenser for biologisk mangfold

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE - BFR1

- 2.4.1 Planen viser områder med nåværende fritidsbebyggelse på Levangernesset, flere i 100-metersbeltet langs sjø. Grad av utnytting og byggehøyde: Arealdelens bestemmelser gjelder. 100 meters-grense mot sjø skal gjelde.

2.5 FORRETNING – BF1-BF2

- 2.5.1 Plankrav er gitt i punkt 1.2 og unntak i punkt 2.1. Krav til utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan går fram av punkt 1.6.3.
- 2.5.2 I nåværende forretningsområde BF1 (COOP Prix Staupslia) tillates dagligvarebutikk, som har funksjon som nærbutikk, på maksimalt 1200 m² BRA. Maks gesimshøyde 6,0 meter.
- 2.5.3 I nåværende forretningsområde BF2 (bilforretning Stabelvollen) tillates plasskrevende forretning, ikke detaljhandel. Maks gesimshøyde 10,0 meter. Maks 75 %-BYA.

2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP23

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

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

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

- 2.6.2 Nåværende tjenesteyting: Områder for undervisning, alders- og sykehjem, samfunnshus, brannstasjon og barnehager.
- 2.6.3 Framtidig tjenesteyting: Utvidelse av bo- og servicesenter sør for Staupshaugen verksted.
- 2.6.4 Gesims- og mønehøyde samt %-BYA utover følgende høyder må avklares i detaljregulering:

Område	Maks gesimshøyde uten detaljregulering	Maks mønehøyde uten detaljregulering	Maks %-BYA
BOP1 Gamle Kongeveg Nord 8 og 14	8,0 m	9,0 m	
BOP2 Sjefsgården og Casa Musica barnehage	6,0 m	9,0 m	30
BOP3 Leira mottak	6,0 m	9,0 m	50
BOP4 Elberg	6,5 m	9,5 m	60
BOP5 Abra Cadabra barnehage	6,5 m	9,5 m	40
BOP6 Brusve			25
BOP7 Bo- og servicesenter Momarka	6,5 m	9,5 m	30
BOP8 Momarka grendehus	6,5 m	9,5 m	30
BOP9 Kommunalteknisk anlegg	14,0 m		35
BOP10 Halsan skole			40
BOP11 Halsan grendehus	6,5 m	9,5 m	40
BOP12 Ruffen Kanvas barnehage, Moan	6,5 m	9,5 m	40
BOP13 Breidablikktunet, Staup	10 m	12 m	40
BOP14 Elihu menigheten, Nettet og Vårtun barnehage	6,5 m	9,5 m	40
BOP15 Kommunalteknisk anlegg (høydebasseng)	14,0 m		35
BOP16 Bo- og servicesenter	6,5 m	9,5 m	40
BOP17 Staupshaugen verksted	6,5 m	9,5 m	40
BOP18 Bamberg tidl. arbeidskirke	8,0 m	9,0 m	40
BOP19 Espira Gjemble barnehage	6,5 m	9,5 m	40
BOP20 Utvidelse bo- og servicesenter	6,5 m	9,5 m	40
BOP21 Kommunalteknisk anlegg (pumpestasjon)			35

BOP22 Karienburg	6,5 m	9,5 m	40
BOP23 Brannstasjon	6,5 m	9,5 m	50

2.6.5 BOP2: Tiltak foran sjefsgårdens vest- og sørfasade tillates ikke.

BOP3: Det tillates midlertidig utleie av overnatting i eksisterende bygningsmasse innenfor formålsområdet.

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1

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

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

Formålet omfatter nåværende fritids- og turistformål i område BFT1 Moan camping.

2.7.2 Området tillates benyttet til campingplass med tilhørende anlegg, med bl.a. utleiehytter, felles sanitæranlegg og kiosk. Spikertelt tillates ikke.

2.7.3 Maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 3,5 m for saltak.
Maks gesimshøyde 3,5 m for bebyggelse med pulttak eller flatt tak.

2.7.4 Maks hyttestørrelse 20 m2 BYA. Terrasse med BYA utover 10 m2 tillates ikke.

2.8 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

Områder: BN1 (Moan bowlinghall), BN2 (verksted), BN3 (Staup gartneri) og BN4 (Heir industriområde).

2.8.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak innenfor næringsbebyggelse BN1 til BN4 med gesims-/mønehøyde inntil 6,5 og 9,5 m og 50 %-BYA, med mindre det har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

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

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

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

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

2.8.3 BN4: Maks 75 %-BYA og maks gesimshøyde 7,0 meter (i samsvar med tilliggende regplan).

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

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

2.9 IDRETTSANLEGG

Områder: Levanger fritidspark Moan, Elberg stadion, baneanlegg Momarka.

I områdene kan det tillates bebyggelse og parkering som fremmer bruken av områdene som park- og idrettsanlegg. Det kreves støyutredning for tiltak som kan gi endra støyforhold. Maks 15 %-BYA.

2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL - BOLIG OG FORRETNING - BKB1-3

BKB1: Kommunens utelager

BKB2: NAF-tomta på Moan

BKB3: Ved Mo gård

2.10.1 I område BKB1-BKB2 tillates ikke bolig i første etasje. I BKB3 tillates det ikke bolig i 1. etasje mot Fv 6874

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

2.10.3 BKB1-2: Maks gesimshøyde: 8,0 meter og maks mønehøyde: 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.11 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

BKB5 og BKB6: «Trekanten»

BKB7: Øst for «Trekanten»/jernbanen

BKB8: Øst for Gamle Kongeveg

BKB9: Trønderbilene AS

2.11.1 Unntak fra plankrav: Tiltak i område BKB5 og BKB6 med gesimshøyde inntil 10,0 meter og 50 %-BYA. Tiltak i område BKB7 og BKB9 med gesims-/mønehøyde inntil hhv. 8,0 og 9,0 meter og 50 %-BYA. Tiltak i område BKB8 med gesims-/mønehøyde inntil hhv. 10,0 og 14,0 meter og 60 %-BYA.

2.11.2 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene samt forretninger for plasskrevende varer. Eksempler på plasskrevende varer er gitt i punkt 8. Detaljhandel og tjenesteyting tillates ikke.

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

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulemper (støy, forurensning) eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

2.11.3 Maks 100 %-BYA og større byggehøyde kan vurderes i detaljregulering.

2.11.4 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.*

2.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/TJENESTEYTING

BKB10: Filmfabrikken, fjernvarmesentral m.m.

BKB11: Røstad

2.12.1: Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak i område BKB10 med gesimshøyde inntil 10,0 meter og 50 %-BYA.

2.12.2 Områdene kan benyttes til lettere industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene samt tjenesteyting som ikke er besøksintensiv.

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

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen (røyk, lukt, støy) eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Det samme gjelder tiltak som er visuelt sjenerende for omgivelsen.

2.12.3 BKB11: Maks gesimshøyde 10,0 meter og maks 50 %-BYA. Plankrav. Området er forbeholdt skolerelatert næringsvirksomhet.

2.12.4 *Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.*

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

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

Blant annet følgende framtidige vegtraséer er vist med linjesymbol på plankartet:

- Sørvegen – Branes (adkomst Geitingsvolden)
- Rundkjøring ved Mo gård (ifb. regulert framtidig adkomst til Moan)
- Tracé for framtidig lokalveg Branes-Halsan
- Nytt E6 kryss ved Branes

3.2 BANE

3.2.1 Nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 PARKERING

3.4.1 Parkering inkludert grøntribatter.

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 området funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

- 4.1.2 *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.*
- 4.1.3 *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

4.2 FRIOMRÅDER

- 4.2.1 Med unntak av naturvernområdet Tynesfjæra fuglefredningsområde, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.
- 4.2.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdene kan tillates, også i byggeforbudsbeltet i strandsonen. I større friområder kan dette være sanitæranlegg, gangforbindelser, parkering, gapahuk o.l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen

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

Samdrift

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

Småskala næringsvirksomhet

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

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

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

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

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

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp. Vannressursloven har definisjon av vassdrag.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 6.1.1 Med unntak av naturvernområdet Eidsbotn fuglefredningsområde og Tynesfjæra fuglefredningsområde, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv være tillatt. Området innerst i bukta ved Røstad er badeområde.
- 6.1.2 Formålet omfatter Eidsbotn, Sundet, Levangerelva og sjøen utenfor. I Sundet er det både fergeleie, flere småbåtanlegg og båtslipp. Det tillates ikke kabler, rør, ledninger eller andre installasjoner til hinder for ferdsel og bruk av anker ved anløp kaier i området.
- 6.1.3 Før eventuelt uttak av masse i sjø oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendig tillatelser etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven (mudringstillatelse).
- 6.1.4 Fjerning og/eller reetablering av navigasjonsinstallasjoner skal godkjennes av Kystverket. Dersom nyetablering skal skje må det foreligge plan for slik etablering, godkjent av Kystverket.
- 6.1.5 Forhold som må omsøkes etter Havne- og farvannsloven eller være forelagt og godkjent av Kystverket går fram av § 6. Det samme gjelder lys/lyskilder.

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

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

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

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

<i>Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.</i>

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

Langs øvrige vassdrag som sideelver/bekker, vann og tjern gjelder følgende:

Langs Leirabekken og Koiabekken, hvor det er registrert biologisk mangfold, samt langs vann og tjern er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, j, k, l og m nærmere vannstrengen enn 20 meter, målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Innenfor nåværende områder kan mindre avstand vurderes av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

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

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

- | | |
|-------|---|
| 6.4.1 | <i>Næringsåvrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på.</i> |
| 6.4.2 | <i>Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.</i> |

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1)

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 byggtেকnisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

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

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_2)

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

Faresonen i plankartet viser utstrekning av 200-årsflom, i samsvar med NVEs flomsonekart for Levangerelva, godkjent 26. februar 2013.

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

For bebyggelse som skal dimensjoneres for 200-årsflom er minimum kotehøyde for laveste golvnivå kote +2,3 m NN 1954 (inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin som hensyntar stormflo), men laveste golvnivå skal vurderes høyere i henhold til NVEs flomsonekart (varierer med profil oppover elva), lokale forhold (flom i elver/bekker) og høyde på ledningsnett (for å hindre tilbakestrømning).

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

7.2 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 og H720_2

For Eidsbotn fuglefredningsområde og Tynesfjæra fuglefredningsområde, som er vernet etter naturvernloven, gjelder egne forskrifter.

FOR-1984-12-14-2093 (H720_1)

[Forskrift om fredning for Eidsbotn fuglefredningsområde, Levanger kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med fredningen er å bevare det rike fuglelivet og fuglenes livsmiljø i området. Dette gjelder særlig m.h.t. de mange arter som benytter området under trekket vår og høst, og den store mengden av ender som overvintrer.

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

FOR-2003-12-19-1712 (H720_2)

[Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 29, fredning av Tynesfjæra fuglefredningsområde, Levanger kommune, Nord-Trøndelag](#)

Formålet med fredningen er å ivareta fuglelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som hvile- og beiteområde for vade- og andefugler.

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_58

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.

Freda bygninger ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelser i fredningsvedtak/ fredningsforskrift og kulturminneloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

Forskriftsfredet: Levanger kulturmiljø. Hovedbygning, skolegård og styrerbolig på Nord universitet.

Vedtaksfredet: Hovedbygning Brusve, stasjonsbygningen, vognhall/lokomotivstall, hovedbygning Mo gård.

Fredet bygning, listeført kirke: Levanger kirkested, Levanger kirke

Verneklasse II i landsverneplan: Psykiatribygg ved sykehuset, 11 bygninger på NORD universitet, Røstad

Kun hovedbygningen på Mo gård (H-730_1) og hovedbygningen på Brusve (H-730_2) er båndlagt i planen, da de øvrige ligger innenfor reguleringsplaner som skal gjelde.

Alle tiltak på bygninger innenfor Levanger kulturmiljø som går ut over ordinært vedlikehold, skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

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

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

8 BESTEMMELSESMRÅDE #1-4 LOKALISERING AV FORRETNING OG TJENESTEYTING SAMT OMRÅDE FOR FRIKJØP PARKERING

8.1 GENERELT

Innenfor bestemmelsesområdene #1-4 skal følgende reguleringsplaner gjelde foran planbestemmelser og arealformål i denne plan:

Navn	Vedtatt	Planid
Levanger sør-Magneten	30.5.2018	L2016008
Coop ekstra Moan	17.9.2014	L2014001
Moan - del av gnr. 314/82	25.11.2016	L2016006
Moan nord	14.5.2003	L2003024
Levanger sentrum	28.5.2014	L2013014
Kombinasjonsbygg med		
helikopterlandingsplass - Sykehuset Levanger	22.10.2014	L2014002
Psykiatribygg Sykehuset Levanger	22.6.2016	L2015014
Stadionparken	18.6.2014	L2014009
Sundbrua - Holmgangen gangveg	25.3.2015	L2014015
Sjøgata 33	25.2.2015	L2014014
Sjøgata 33C	25.4.2012	L2011007
Levanger Brygge	1.3.2017	L2015011
Levanger havn	22.5.2019	L2008007

Nye planer innenfor bestemmelsesområdene skal samsvare med bestemmelsene gitt i denne planen.

Bestemmelsesområdene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det er her gitt bestemmelser og retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter, detaljhandel, handel med plasskrevende varer samt ulike typer tjenesteyting (besøksintensiv og ikke). Varehandel skal i prinsippet ikke lokaliseres utenfor bestemmelsesområdene, men det er gjort unntak for dagligvarebutikk i område BF1 i Staupslia.

8.2 BESTEMMELSESMOMRÅDE #1 – «BYKJERNEN»

Bykjernen avgrenses av Levangerelva, havna, Sundet og sykehuset, og er uendret siden kommunestyrevedtak 15.10.2003. Hovedtyngden av dette området ligger innenfor en avstand på 400 m fra Levanger stasjon, som er kollektivknutepunktet i sentrum.

Bykjernen skal opprettholdes som et naturlig sentrum for handel og tjenester, og som det sentrale offentlige møterommet. Viktige tjenester skal i størst mulig grad beholdes i bykjernen, inkludert tjenester som skaper bomiljø, trivsel og folkeliv i gatene.

I bykjernen tillates kjøpesenter, detaljvarehandel, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting. Blant annet skal offentlig administrasjon, helse- og sosialtjenester, sosial og personlig service være representert. Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen forretning og tjenesteyting skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #1. Dersom det dokumenteres at kjøpesenter ikke kan lokaliseres i bykjernen fordi dette er uforenelig med vernestatusen, kan lokalisering i bestemmelsesområde #2A og #2B vurderes.

Kjøpesenter

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

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

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte nærings-/produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene. På Moan kan det likevel tillates plasskrevende varehandel. Dersom parkering legges i parkeringskjeller

8.3 BESTEMMELSESGOMRÅDE #2A OG #2B - «SENTRUMSSONEN»

Sentrumssonen omfatter Moan (#2A) og deler av havneområdet (#2B).

Innenfor sentrumssonen kan det lokaliseres forretning, kontor og tjenesteyting.

Følgende tjenesteyting tillates ikke:

- Undervisning som skoler og barnehager
- Helseinstitusjoner
- Kulturinstitusjoner som bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum og galleri

8.4 BESTEMMELSESGOMRÅDE #3 – «AVLASTNINGSOMRÅDET»

Avlastningsområdet omfatter ett område øst for Levangerelva.

Bestemmelsesområdet kan benyttes til handel med plass- og transportkrevende varegrupper samt for annen handel og andre relaterte forretningsformål, som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innenfor bykjernen eller sentrumssonen.

*Følgende varegrupper regnes som plass- eller transportkrevende:
Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra
planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.*

8.5 BESTEMMELSESGOMRÅDE #4 - FRIKJØPSORDNING PARKERING

Frikjøpsordningen er gitt i punkt 1.6.10. Frikjøpsordningen for parkering gjelder i bestemmelsesområde #1 og #4.

8.6 TJENESTEYTING – EKSEMPLER

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

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

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

Jacob Schives veg 16

Nabolaget Bamberg - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Domus	20 min	1.8 km
Linje 604, 635, 680, 741		
Levanger stasjon	21 min	1.9 km
Linje F7, R70		
Trondheim Værnes	47 min	

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.)	14 min	1.3 km
397 elever, 25 klasser		
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10...)	4 min	2.1 km
145 elever, 12 klasser		
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2.6 km
457 elever, 32 klasser		
Levanger videregående skole	21 min	1.9 km
1000 elever, 60 klasser		
Verdal videregående skole	23 min	15.1 km
550 elever		

«Det er et veletablert boområde, der alle kjenner alle, og hvor nyinnflyttede blir godt tatt i mot. Vi naboene hjelper hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

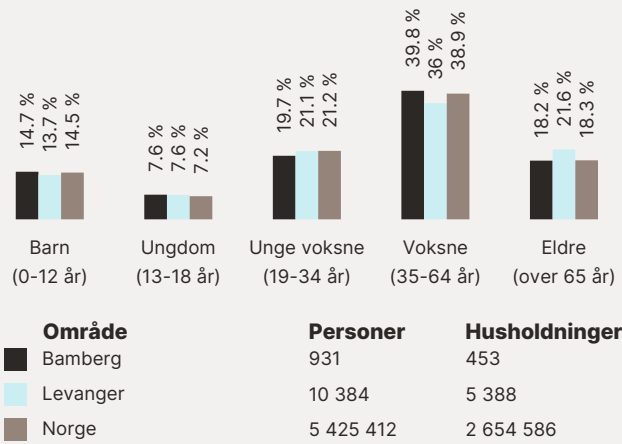


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nesset idrettsbarnehage (0-5 år)	5 min	0.4 km
77 barn		
Espira Gjemble barnehage (1-5 år)	11 min	1 km
86 barn		
Staup barnehage (1-5 år)	12 min	1.1 km
35 barn		

Dagligvare

Bunnpris Levangerneset	6 min	
Coop Prix Levangerneset	11 min	1 km
PostNord		

Primære transportmidler

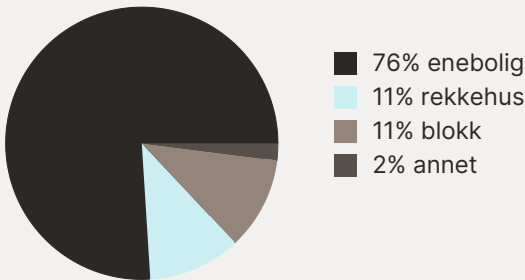
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100
-  Støynivået
Lite støynivå 87/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Bamberg aktivitetsanlegg
Ballspill 5 min 
0.4 km
-  Staup gressbane
Fotball 2 min 
0.7 km
-  EVO Levanger 20 min 
-  Care Treningssenter Levanger 21 min 

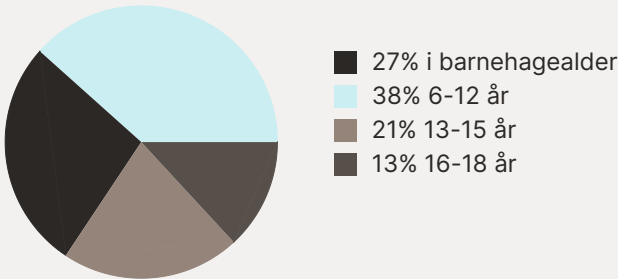
Boligmasse



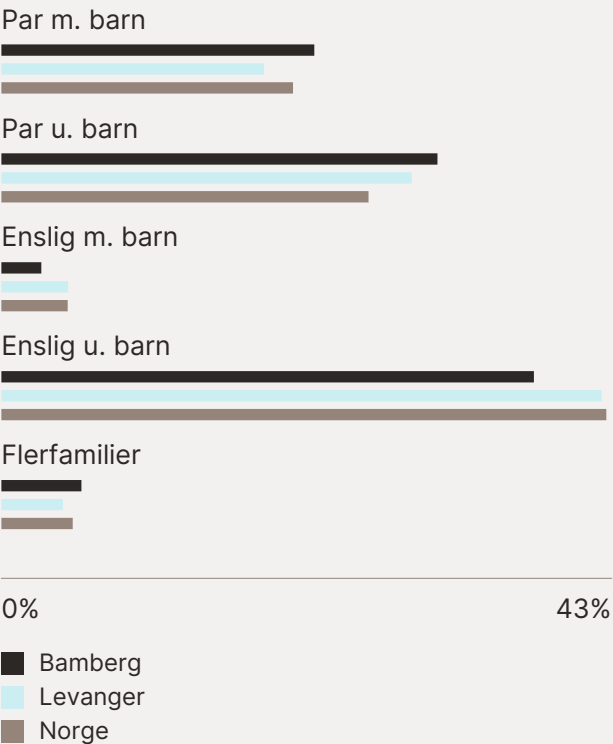
Varer/Tjenester

-  Magneten 8 min 
-  Vitusapotek Levanger 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

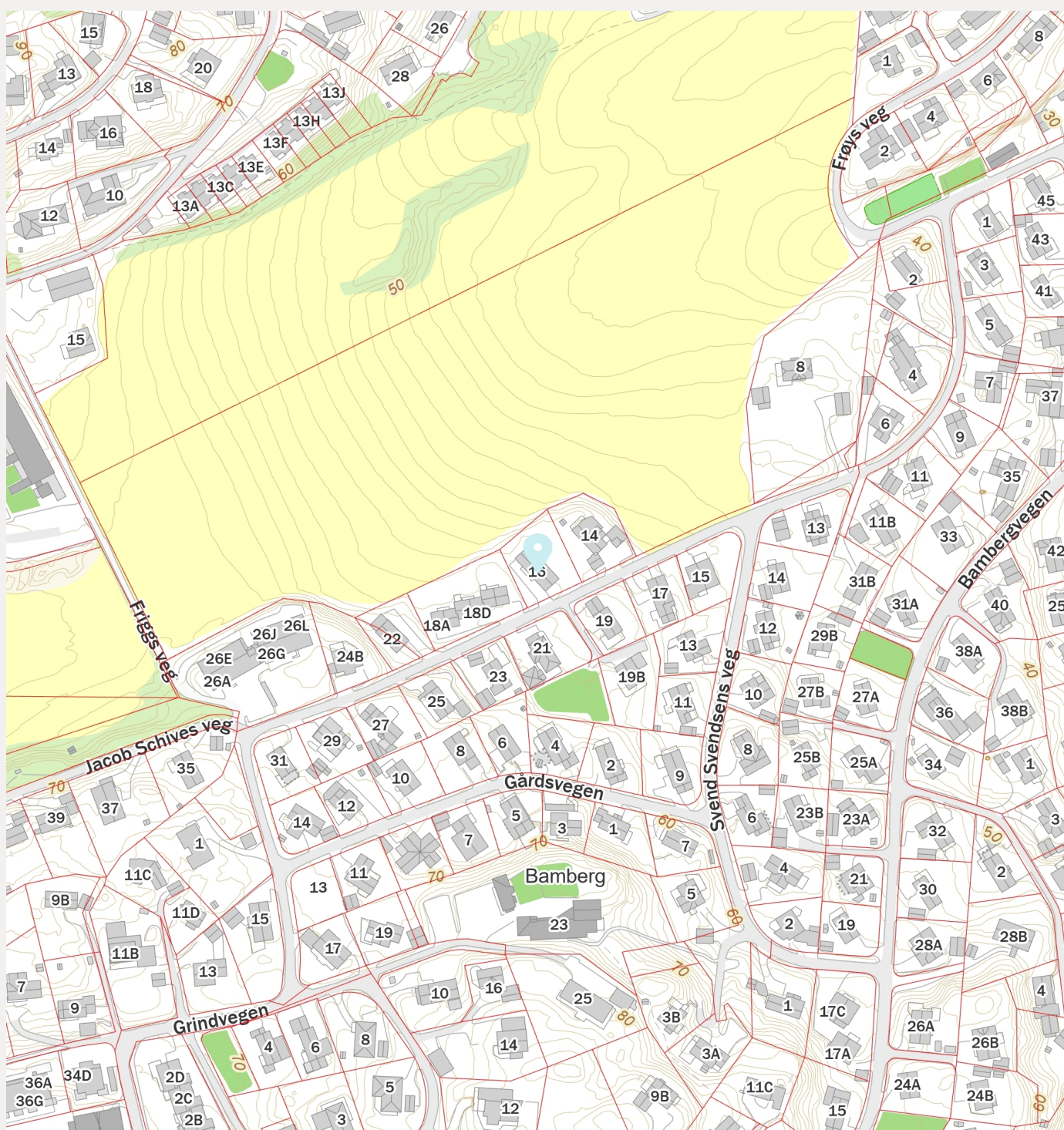


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.