

Jacob Schives veg 11B 7603 LEVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1967
Enebolig med utleie BRA:	254 m ²
Enebolig med utleie BRA-i:	245 m ²
Sum alle bygg BRA:	298 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	245 m ²
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

17

TG-2

20

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- feieluke er plassert for nær brennbart materiale - ødelagt lås på soltuke
Våtrom: Bad 1.etasje -	Det er synlig gliper i skjøter på veggplatene, badet vil ikke tåle belastningen med fritt vann på vegger.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Ved kontrollmålinger i utforet vegg i sokkelen er det registrert kritiske fuktverdier.
Rom under terreng	Ved hulltaking i nedre del av vegg på soverom, ble det målt et fuktinnhold på 26,8 vekt% i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling
Balkong, terrasse, platting	- Det er store skjevheter i terrasse mot nord
Yttervegg og fasade	- spredte råteskader i kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	- trappen er bratt og vond å gå i.
Kjøkken: Hoveddel - Avtrekk	Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering).
Kjøkken: Utleie - Overflater og innredning	- det er avflassing på flere fronter.
Varmesentral: Hoveddel	- ikke dokumentert service på anlegget
Varmesentral: Underetasje	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	Det mangler ventilerings av bod innenfor soverom i underetasjen.
Våtrom: Bad 2 1.etasje - Overflate vegg/himling	- vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.
Våtrom: Bad 2 1.etasje - Ventilasjon	- badet mangler tilluft
Våtrom: Bad 2 1.etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Utleie - Overflate vegg/himling	- vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Utleie - Overflate gulv	- det mangler oppbrett/mansjett rundt avløp i gulv fra vaskemaskinen.
Våtrom: Utleie - Sanitærutstyr	- Det er trege og slitte ruller til dusjdørene.
Våtrom: Utleie - Ventilasjon	- Tilluft mangler
Våtrom: Utleie - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler rekkverk og håndlister på innvendig trapp.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2026

Rapportdato
14.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Langseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Wæren**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **92251556**
Epost: **ew@tft.no**
Adresse: **Industrivegen 21, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Schives veg 11B, 7603 Levanger**

Kommunenr: **5037** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **61** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1967**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Eneboligen med sokkelleilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2017 Garasje oppført.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	254	245	9	0	74
Garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	298	245	53	0	74

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	109	109 Hoveddel: Bod/lager. Utleie: Entre, stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.	0	0	0
1. etasje	145	136 Entre, trapperom, gang, stue 1, bad 1, tre soverom, bad 2, stue 2, spisestue og kjøkken.	9 To utvendige boder.	0	74
Totalt m²	254	245	9	0	74

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Sokkel	125	109	16
Totalt m²	125	109	16

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44 Innredet rom og garasje.	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.2 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Ja

Drenering rundt bygget opplyses å være fra 2016.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Nei

Det er registrert kritiske fuktverdier ved kontrollmålinger i utforet vegg i sokkelen. Forholdet indikerer høy fuktbelastning med risiko for fuktskader og følgeskader.

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering

TG-2

Boligen har vegger og rom under terreng. Dreneringen rundt bygget opplyses å være fra 2016. Ved kontrollmålinger i utforet vegg i sokkelen er det registrert kritiske fuktverdier, noe som indikerer høy fuktbelastning med risiko for fukt- og følgeskader. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere og utbedres, er det risiko for utvikling av fuktskader i konstruksjonen med tilhørende følgeskader.

Det registreres avflassing av maling på grunnmur i hoveddelen. Selger opplyser om at forholdene stammer fra før terrassen ble utbedret på gårdsplassen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner i dette området på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng.

6.3 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje

Type byggegrunn

Fjell

Grunnmur av støpt betong.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Nei

6.4 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Nei

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.5 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Innredning av underetasjen ble utført i 2016.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?

Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Nei

Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og registrerte forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 26,8 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling.

Oppsummering

TG-2

Rommet under terreng er delvis innredet, og underetasjen ble innredet i 2016. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom, hvor det ble målt et fuktinnhold på 26,8 vekt% i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling, og indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og de registrerte forholdene kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktopptak og råteutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn av underetasjen.

Type	Terrasse
Det er terrasse mot sør med utgang fra stuen i 1.etasje. Det opplyses i tidligere rapport at trekonstruksjonen er fra 2016. Trappen ned fra terrassen er fra 2023. Det er terrasse fra 2016 med utgang fra stuen mot nord. Det er en markterrasse fra 2024 i hagen mot øst.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? Det registreres skjevheter i terrassen mot nord, det er mindre skjevheter i terrassen mot sør. Det er avflassing på rekkverk.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering Boligen har terrasse mot sør med utgang fra stuen i 1. etasje, hvor trekonstruksjonen ifølge tidligere rapport er fra 2016 og trappen ned fra terrassen er fra 2023. I tillegg er det en terrasse fra 2016 med utgang fra stuen mot nord, samt en markterrasse fra 2024 i hagen mot øst. Ingen av terrassene er tekket eller ligger over innvendige rom. Det registreres store skjevheter i terrassen mot nord og mindre skjevheter i terrassen mot sør, samt avflassing på rekkverk. Skjevhetene og avflassingene bør følges opp, og manglende utbedring kan medføre videre nedbrytning av konstruksjon og overflater over tid. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales å utbedre de registrerte skjevhetene.	

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass datert 2015-2017. Det ble skiftet et vindu i 2022. Det er et eldre vindu(datert 1994) på stue mot sør samt på begge badene i 1.etasje. Ytterdørene er malte tredører med 2-lags glass datert 2012-2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Nei

Oppsummering

TG-1

Vinduer har 2-lags glass i hovedsak datert 2015–2017, med ett vindu skiftet i 2022, samt eldre vinduer datert 1994 på stue mot sør og på begge bad i 1. etasje. Ytterdørene er malte tredører med 2-lags glass datert 2012–2020. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmen, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Ingen isolerglassruter er eldre enn 35 år.

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:

Trekonstruksjon

Type fasade/kledning:

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere rapport at det ble skiftet kledning på sørvestveggen frem til ytterdøren og enkelte bord på sørvegg i 2016.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Ja

Observerte avvik:

- Spredte råteskader i kledningen

Beskrivelse:

Det er råte i enkelte bord på sørvegg.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Observerte avvik:

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:

Det er registrert mangelfull lufting av kledningen da det er benyttet klosser. Forholdet vurderes å være et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering

TG-2

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Det opplyses at kledningen på sørvestveggen frem til ytterdøren samt enkelte bord på sørvegg ble skiftet i 2016. Det er registrert råte i enkelte bord på sørvegg, samt mangelfull lufting av kledningen da det er benyttet klosser. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre videre utvikling av råte og fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det er oppsprukket maling på deler av kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte råteskadd kledning samt etablere lufting. Slitte fasader bør overflatebehandles.

6.9 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Nei

Oppsummering

TG-1

Renner og nedløp i metall.

6.10 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:

Fra bakken

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon

Kaldt loft (uinnredet)

Det er luke med nedfellbar stige i himling.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?

Ja

Observerte avvik:

- Begrenset lufting

Beskrivelse:

Det er etablert ekstra ventiler i gavler for å bedre ventileringen av kaldloftet.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?

Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Oppsummering

TG-2

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt, uinnredet loft som er tilgjengelig for inspeksjon via luke med nedfellbar stige. Ved inspeksjon ble det ikke registrert tegn til svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble heller ikke påvist fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventileringen av kaldloftet vurderes å være begrenset, og det er etablert ekstra ventiler i gavlene for å bedre luftingen. Utilstrekkelig ventilering kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktopphopning på loftet, med påfølgende fare for muggdannelse og råteskader i konstruksjonen dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn av kaldloftet grunnet begrenset ventilering med fare for kondensering.

6.12 Takteking

TG-2

Takform	Saltak
Type teking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at tekingen er fra 2005.	
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	
Oppsummering	TG-2
Taket er et saltak tekket med lakkerte stålplater, opplyst å være fra 2005, og er inspisert fra bakken. Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen, og beslag og inndekninger rundt pipe og gjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Tekkingen og undertaket har imidlertid nådd en alder som øker risikoen for fremtidige lekkasjer.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det opplyses å være etablert ståldrager over stue i underetasje samt 2 lags gips mellom boenhetene.	
Resultat skjevhetmåling	
Skjevhetmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Måleresultat: Sokkel: Gang 11 mm, stue 9 mm. 1.etasje: Gang 8 mm, stue 3 mm.	
Oppsummering	TG-1

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Det er vedovn fra 2020 på stuen i 1.etasje. Det er to sotluker på badet i sokkelen.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Ja
Observerte avvik: Feieluke er plassert for nær brennbart materiale Beskrivelse: Det er ødelagt lås på en av sotlukene.	
Oppsummering	TG-3
Boligen har teglsteinspipe med vedovn fra 2020 i stuen i 1. etasje og to sotluker på badet i sokkelen. Det er registrert ødelagt lås på en av sotlukene. En sotluke som ikke lukker forsvarlig, medfører økt risiko for at gnister eller sot kan komme ut i rommet, med tilhørende brannfare dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales at låsen repareres eller skiftes. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale iht. gjeldende krav. Sotluken må utbedres.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Ja

Observerte avvik:

- Trappen er bratt og vond å gå i.

Oppsummering

TG-2

Innvendig trapp er bratt og vond å gå i.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres håndlister for å bedre personsikkerheten.

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2025 har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til resirkulering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-0

Type avtrekk

Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2016 har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja
Observerte avvik: Det er avflassing på flere fronter.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet er fra 2016 og har innredning med glatte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med avtrekk til det fri. Det er avflassing på fronter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold av slitte deler av innredningen.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler rekkverk og håndlister på innvendig trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.	
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.	
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.19 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt flere utskiftninger i forbindelse med etablering av bad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.20 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det opplyses å være rør i rør anlegg fra ca 2016.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Dert er rørfordelingsskap på badet i sokkelen.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger utført i kobber og som rør-i-rør anlegg, hvor rør-i-rør opplyses etablert ca. 2016. Det er montert rørfordelerskap på badet i sokkelen, uten registrerte avvik. Ved befaringen ble det ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, manglende isolering av synlige rør eller redusert funksjon på stoppekran. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten alder som gir usikkerhet om fremtidig bruk.	

6.21 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er sikringsskap i entreen i sokkelen, skapet er med automatsikringer. Det er to sikringsskap med automatsikringer i hoveddelen.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2022.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Det ble registrert enkelte avvik, det foreligger rapport.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Nei
Påviste avvik ble utbedret.	
Oppsummering	
Boligen har sikringsskap med automatsikringer, ett i entreen i sokkelen og to i hoveddelen. Det ble foretatt kontroll av det lokale el-tilsynet i 2022, hvor det ble registrert enkelte avvik som ifølge dokumentasjonen er utbedret. Det foreligger rapport fra kontrollen samt dokumentasjon på utført utbedring.	

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er varmpumpe fra 2019 i 1.etasje.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Ikke dokumentert service på anlegget	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har luft-til-luft-varmpumpe fra 2019 plassert i 1. etasje. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende service kan medføre redusert virkningsgrad og økt risiko for driftsforstyrrelser over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres service av kvalifisert fagperson.	

Type anlegg	Varmepumpe
Varmpumpen ble montert i 2016.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Ikke dokumentert service på anlegget	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen er utstyrt med varmpumpe fra 2016. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og anlegget har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Manglende service og høy alder innebærer økt risiko for redusert funksjon og driftsstans, og det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting i tiden fremover.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres service av kvalifisert fagperson.	

6.25 Varmtvannsbereder: Hoveddel

TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2016
Størrelse	187 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Det er kontrollert avrenning fra berederens sikkerhetsventil.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	
TG-1	

6.26 Varmtvannsbereder: Utleie

TG-1

Plassering bereder	Bad
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2016
Størrelse	187 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	
Nei	
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	
TG-1	

6.27 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det mangler ventilering av bod innenfor soverom i underetasjen.	

Oppsummering**TG-2**

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Det mangler ventilering av bod innenfor soverom i underetasjen. Manglende ventilering kan gi økt fukt og risiko for kondens og muggdannelse i rommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av boden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventiler for å sikre god luftutskifting.

6.28 Våtrom: Bad 1 1.etasje**TG-3**

Generell beskrivelse

Eldre bad med malte fliser på gulv og malte plater på vegger. Det er wc, servantskap, badekar samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk uten tilluft.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

Nei

Det ble målt 10,2 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er ikke er risiko for skadeutvikling.

Oppsummering**TG-3**

Ved enkel nivellering registres det 27 mm fall mot sluken i plast, det er ikke synlig bruk av membran/tettesjikt i sluken. Det er bom i flere gulvfliser. Det er vindu i våtsone, vinduet er fuktpåkjent. Det er synlig gliper i skjøter på veggplatene, badet vil ikke tåle belastningen med fritt vann på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av tettesjiktets alder og konstaterte avvik anbefales det at våtrommet totalrenoveres. Ved en oppgradering bør tettesjikt, sluk og overflate etableres på nytt etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

6.29 Våtrom: Bad 2 1.etasje**TG-2**

Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr finnes det baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Rommet ble etablert i 2016 av tidligere eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
----------------	----------------

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
--	----

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
--	----

Observerte avvik:

- Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.

Beskrivelse:

Vinduet er beskyttet fra direkte vannsøl så lenge t benyttet dusjkabinett.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
---	-----

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
--	-------------

Veggene er kledd med baderomsplater. Det er registrert vindu plassert i våtsone hvor materialet i utgangspunktet er uegnet for slik plassering. Vinduet er imidlertid beskyttet mot direkte vannsøl så lenge det benyttes dusjkabinett. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Ved endret bruk eller manglende beskyttelse mot vann kan uegnet materiale i våtsonen medføre risiko for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
----------------	-------------

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
---	-----

Det registreres 60 mm høydeforskjell topp membran ved dørterskel til sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
---	-----

Oppsummering overflate gulv	TG-1
------------------------------------	-------------

Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk i gulvet, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, med registrert høydeforskjell på 60 mm fra topp membran ved dørterskel til sluk. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
-----------	-------

Type tettesjikt	Synlig tettesjikt (Våtromsbelegg på vegg)
-----------------	---

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett, Klosett
De er opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og klosett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Det mangler tilluft.	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket. Det er imidlertid ikke tilrettelagt for tilluft til rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftsspalte bør etableres.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltakingen er ikke foretatt da våtsonen grenser mot yttervegg og mot utvendig kaldbod.	
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og på vegger i våtsoner, det ble ikke registrert fuktavvik.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er utført fuktsøk på gulv og vegger i våtsonen uten at det ble registrert fuktavvik. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da våtsonen grenser mot yttervegg og utvendig kaldbod. Det er dermed ikke foretatt destruktiv undersøkelse av konstruksjonen bak overflatene.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er registrert manglende dokumentasjon for våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.30 Våtrom: Utleie

TG-2

Generell beskrivelse	
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er bereder, stoppekrane, vannmåler og rørfordelingsskap.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2016 av tidligere eier.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Det mangler silikon i overgang sokkelprofiler og våtromsplater, det er kun sokkelprofiler bak dusjkabinettet.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. Beskrivelse: Vinduet er ikke utsatt for vannsøl så lenge det benyttes dusjkabinett.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggene er kledd med baderomsplater. Det mangler silikon i overgang mellom sokkelprofiler og våtromsplater, og det er kun montert sokkelprofiler bak dusjkabinettet. Det er registrert vindu i våtsonen med materiale som er uegnet for slik plassering, men vinduet er ikke utsatt for direkte vannsøl så lenge dusjkabinett benyttes. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Manglende tetting og uegnet vindu i våtsone gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres og våtsonen belastes med vann.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Det mangler oppbrett/mansjett rundt avløp i gulv fra vaskemaskinen.	

Oppsummering overflate gulv**TG-2**

Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk, tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når frem til sluket. Dersom en lekkasje oppstår utenfor dusjsonen, kan vannet bli liggende på gulvet uten å ledes til sluk, noe som øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Synlig tettesjikt (Våtromsbelegg på vegg)
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk**TG-1****Sanitærutstyr**

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Bereder, stoppekrane, vannmåler og rørfordelingsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr TG-2	
Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett, i tillegg til bereder, stoppekran, vannmåler og rørfordelingsskap. Det er trege og slitte ruller til dusjdørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rullene til dusjdørene må byttes.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det mangler tilluft.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon TG-2	
Badet har mekanisk avtrekk, men det mangler tilluftsventilering. Manglende tilluft kan redusere luftskiftet og gi dårligere fuktavtrekk fra rommet, med økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Test med papirark/røykampulle viste at avtrekket fungerte. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftutskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluft bør etableres for å sikre god luftgjennomstrømning.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da det er yttervegg og murvegg mot dusjonen, det er kjøkkeninnredning mot vegg med rørskap og servantskap.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og på vegger i våtsoner, det ble ikke registrert fuktavvik.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0	
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger i våtsoner, uten at det ble registrert fuktavvik. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da det er yttervegg og murvegg mot dusjonen, samt kjøkkeninnredning med rørskap og servantskap mot aktuell vegg. Det foreligger dermed ikke fysisk kontroll av konstruksjonen bak overflatene på disse punktene.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon TG-2	
Det foreligger manglende dokumentasjon for badet. Fravær av dokumentasjon på utført arbeid gjør at det ikke kan bekreftes at membran, tettesjikt og øvrige arbeider er fagmessig utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og forventet levetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Egenerklæring

Jacob Schives veg 11 B, 7603 LEVANGER

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jacob Schives veg 11 B

Postadresse

Jacob Schives veg 11 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mai 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden kjøp i 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 32644454

Informasjon om selger

Selger

Langseth, Morten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flytting av varmtvannsbereder ned i kjeller

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Helmersen VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderomsinventar i forbindelse med flytting av varmtvannsbereder. Gjort selv, inkludert maling av overflater.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

byttet ett vindu på nordsiden av huset (mot vei) i forbindelse med oppussing av rom. Arbeid utført med bistand av faglært kamerat

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt vindu på garasje i forbindelse med etablering av treningsrom. Bistand fra faglært kamerat

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut dårlige planker under takutstikk på sørøstre hjørne av huset. Kunne ikke finne noen årsak til skaden på planker, antatt gammel skade fra før ny takteking i 2005.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Punkt i kjeller (oppbevaringsdel hoveddel av huset) hvor det har vært vanninntrengning ved kraftig regnvær. Diskutert med tidligere eier og faglært og antatt at problemet har vært knyttet til dårlig fall på utvendig betongplatt som har ledet vann på innsiden av grunnmursplast. Betongplate er fjernet i problemområdet (erstattet med platting) og klemlist påmontert plast. Ikke vært fukt etterpå. Skal få injisert innvendig i betong for ekstra sikring før salg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tidligere eier har opplyst om at drenering ble utført i 2016

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knipenberg maskin as

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

mindre avvik avdekket på kontroll av elektrisk anlegg i 2022. Avvik umiddelbart korrigert og lukket. Rapport QR-kode i sikringsskap

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
skjultanlegg ifbm oppussing av kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
NTE Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lukking av eltilsynsrapport + innstallasjon av elbillader i garasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
ELMAN

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny installasjon i treningsrom garasje

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ELMAN

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2020

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

etablering av varmekabler i yttergang

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ELMAN

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2023

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nye stikkontakter og åpent anlegg, samt dimmere og diverse i forbindelse med overflateoppussing

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ELMAN

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

tilpasning av synlig avløpsrør i grovkjeller fra kjøkken hoveddel i forbindelse med renovering av kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Helmersen vvs

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2019

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

installert ny varmepumpe i hoveddel

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Helmersen VVS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
noe sprekkdannelse i murpuss i sokkel

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Installert ny peisovn og tilpasset rørføring til pipe. arbeid utført av flis og murservice as i 2019. har faktura

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
hatt en observasjon av mus kort tid etter innflytting i 2019. Kontrollert nettinger og ventiler og ikke sett eller hørt mus eller spor av det siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Nytt vindu på garasje er ikke søkt om til kommune (usikker om nødvendig).
Støttemur ved parkering sokkel, mot nabogarasje, er ikke søkt om til kommunen. Mur er avklart og godkjent av nabo

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

☐ Ja ☒ Nei



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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

etablering av treningsrom i garasje er gjort på egeninnsats med bistand fra faglært bekjent. elektrisk installasjon er gjort av fagfolk.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

støpt garasjegulv er etablert på egeninnsats. fall på gulv er dårlig, og det blir en dam på gulvet ved mye snøsmelt fra bil. Løst med svaber hittil. Vurdert å installere en rist på det laveste punkt for å føre vann rett i grunnen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61864853

Egenerklæringsskjema

Name

Morten Langseth

Date

2026-09-08

Identification



Morten Langseth



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



Adresse

Jacob Schives veg 11B, 7603 LEVANGER

Dato for energimerking

14.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-350256

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

185686558

Gårdsnummer

2

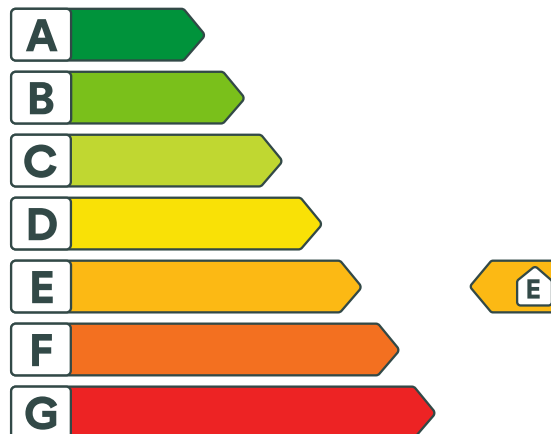
Bruksnummer

61

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

254,0 m²

Oppvarmet bruksareal

245,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

236,65



Jacob Schives veg 11B, 7603 LEVANGER

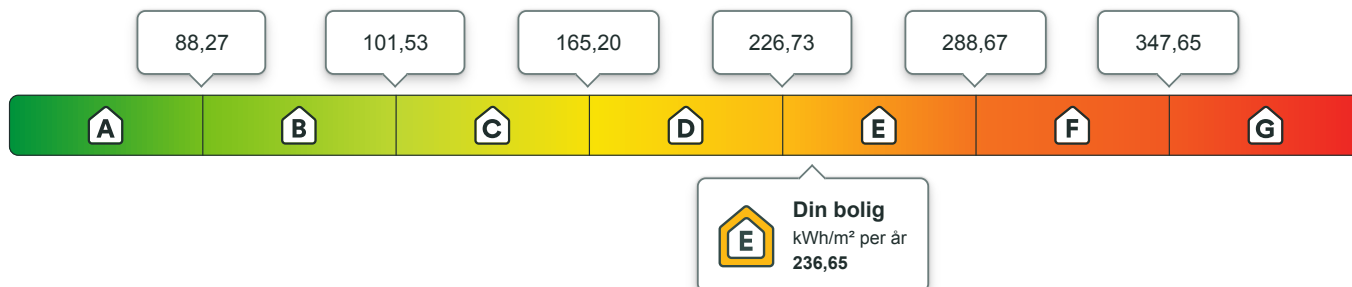


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
69 315,90

kWh/m² per år
262,35

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Jacob Schives veg 11B, 7603 LEVANGER



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Jacob Schives veg 11B, 7603 LEVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 16: 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 17: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

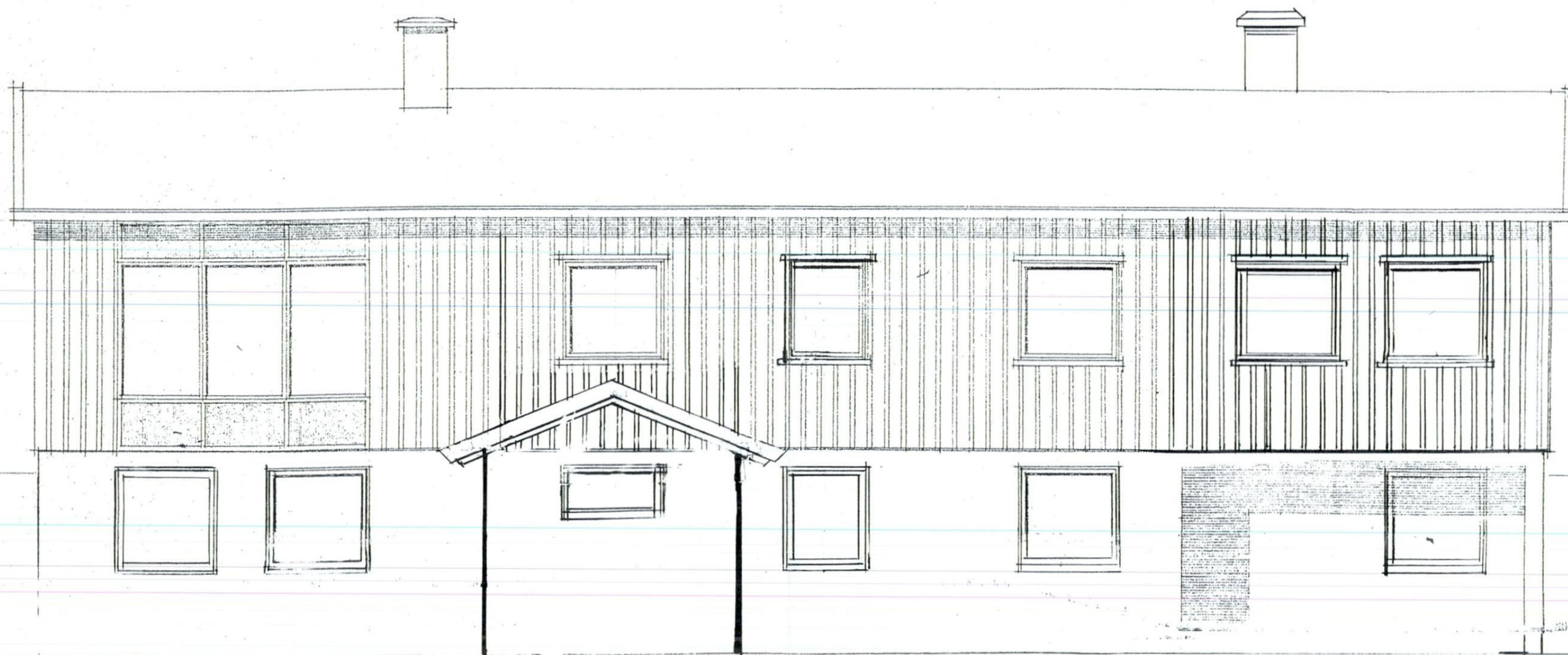
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



V 0 5 5 4

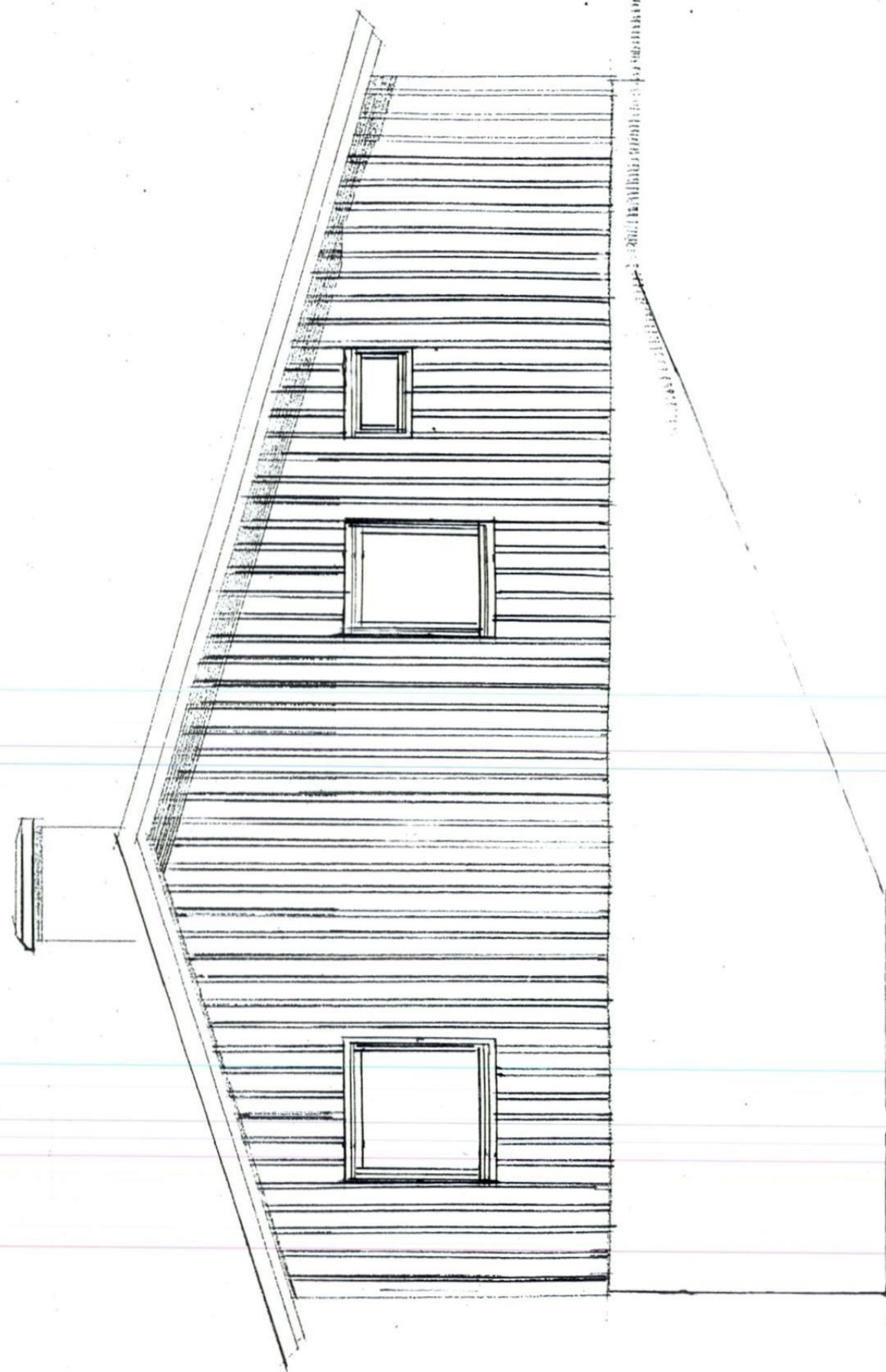
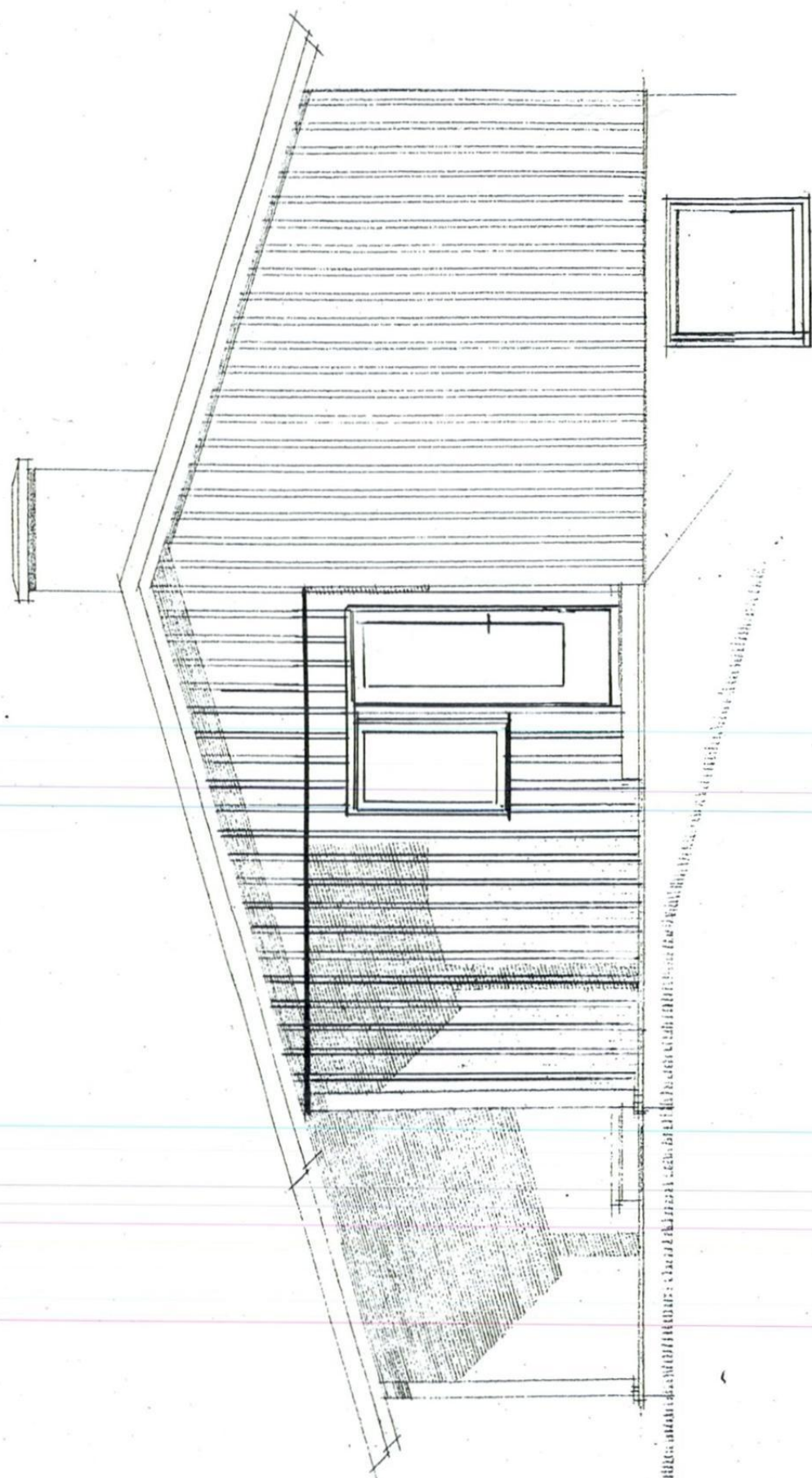
Geomatikk

2/61 Tegninger



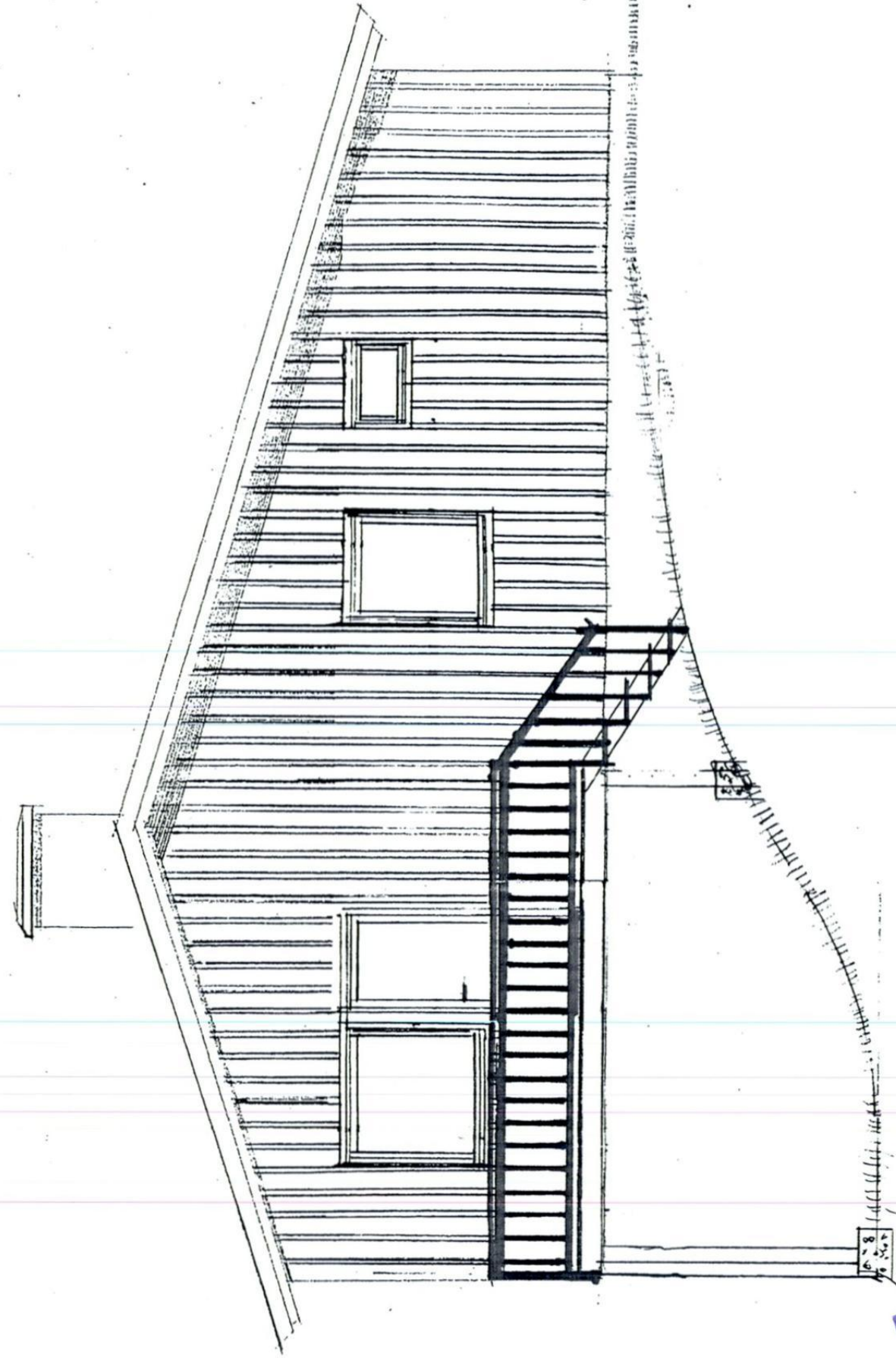
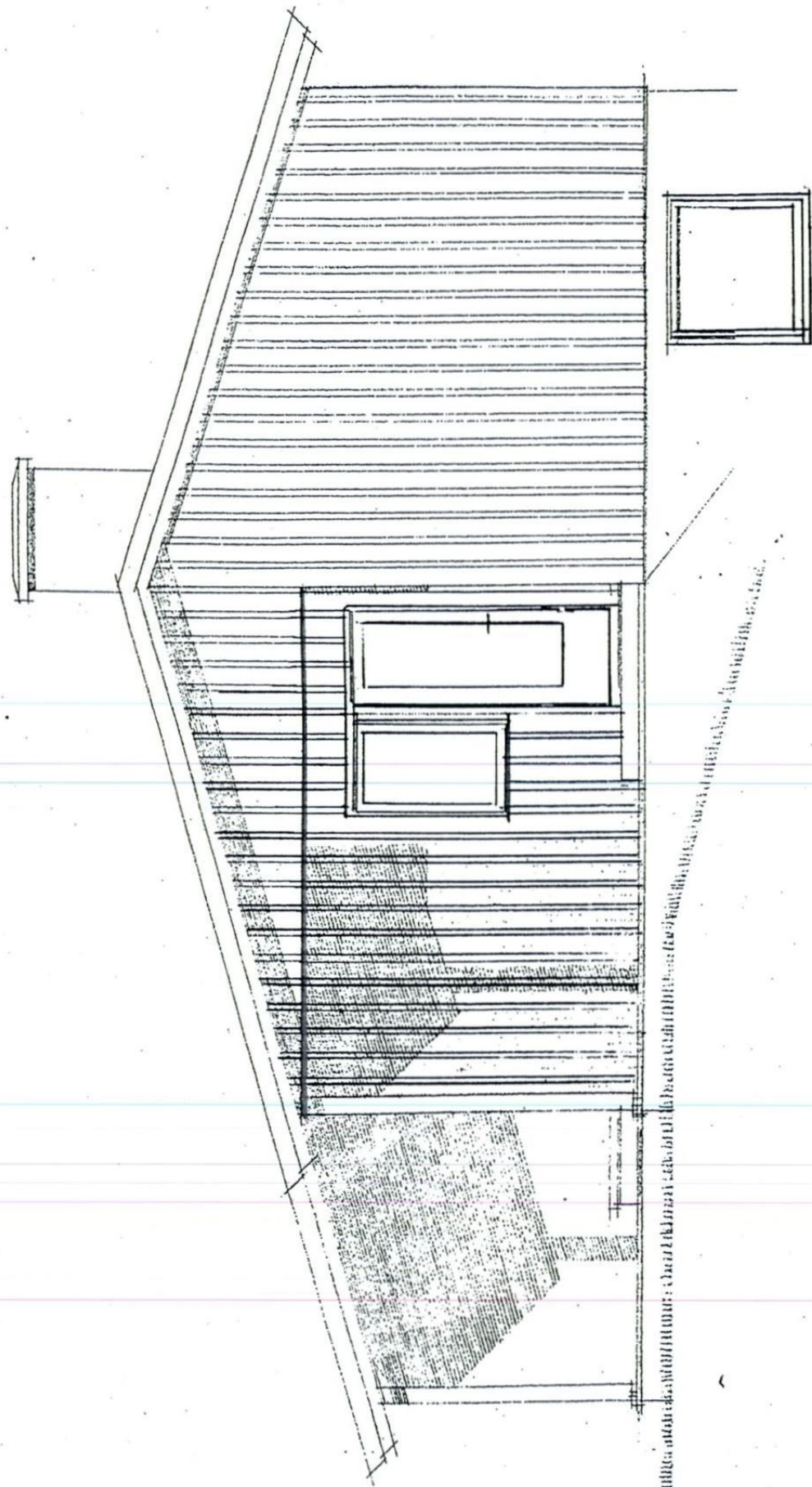
Bygningssjefen i Levanger
saks. 2394/96

BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
FASADE ØST MÅL 1:50



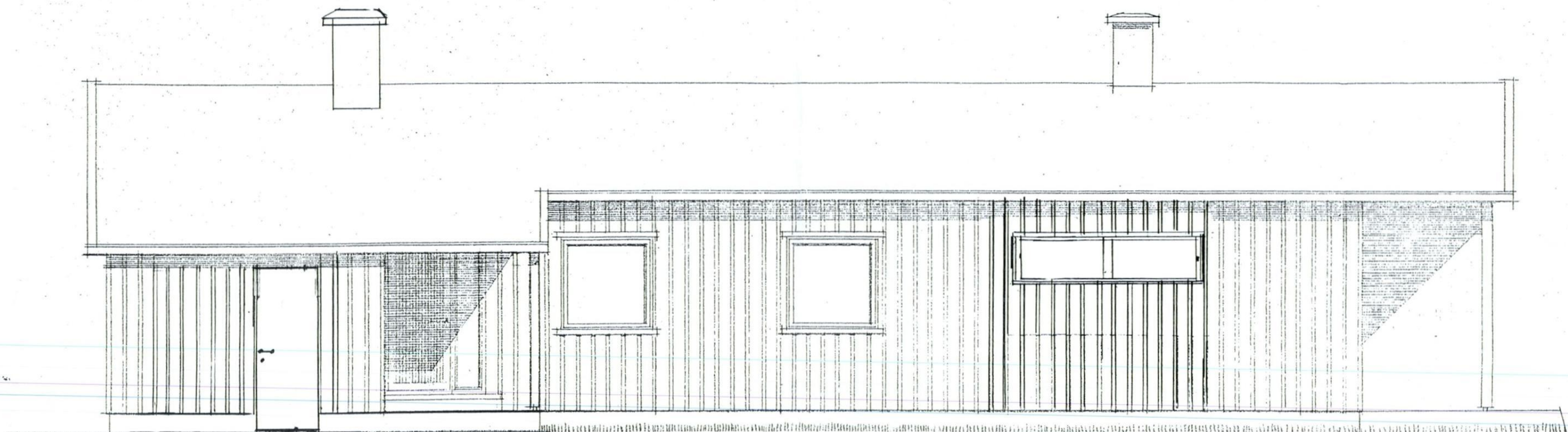
BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
FASADE SØR - NORD MÅL 1:50

Bygningssjefen i Levanger
ale 2394/96



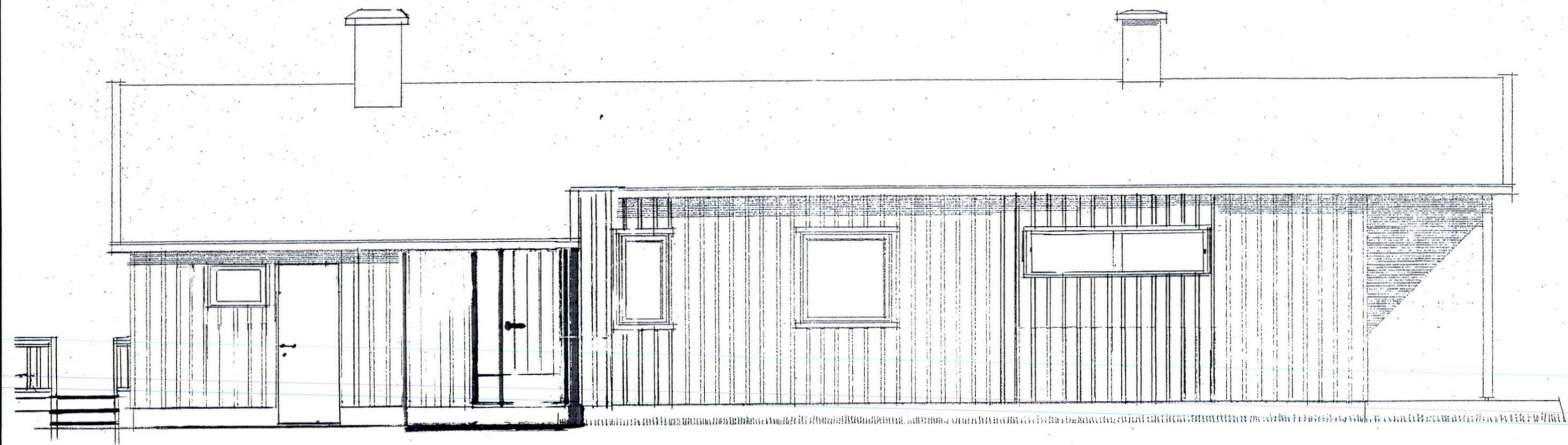
BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
FASADE SØR-NORD MÅL 1:50

Bygningssjefen i Levanger
sak 2394/96



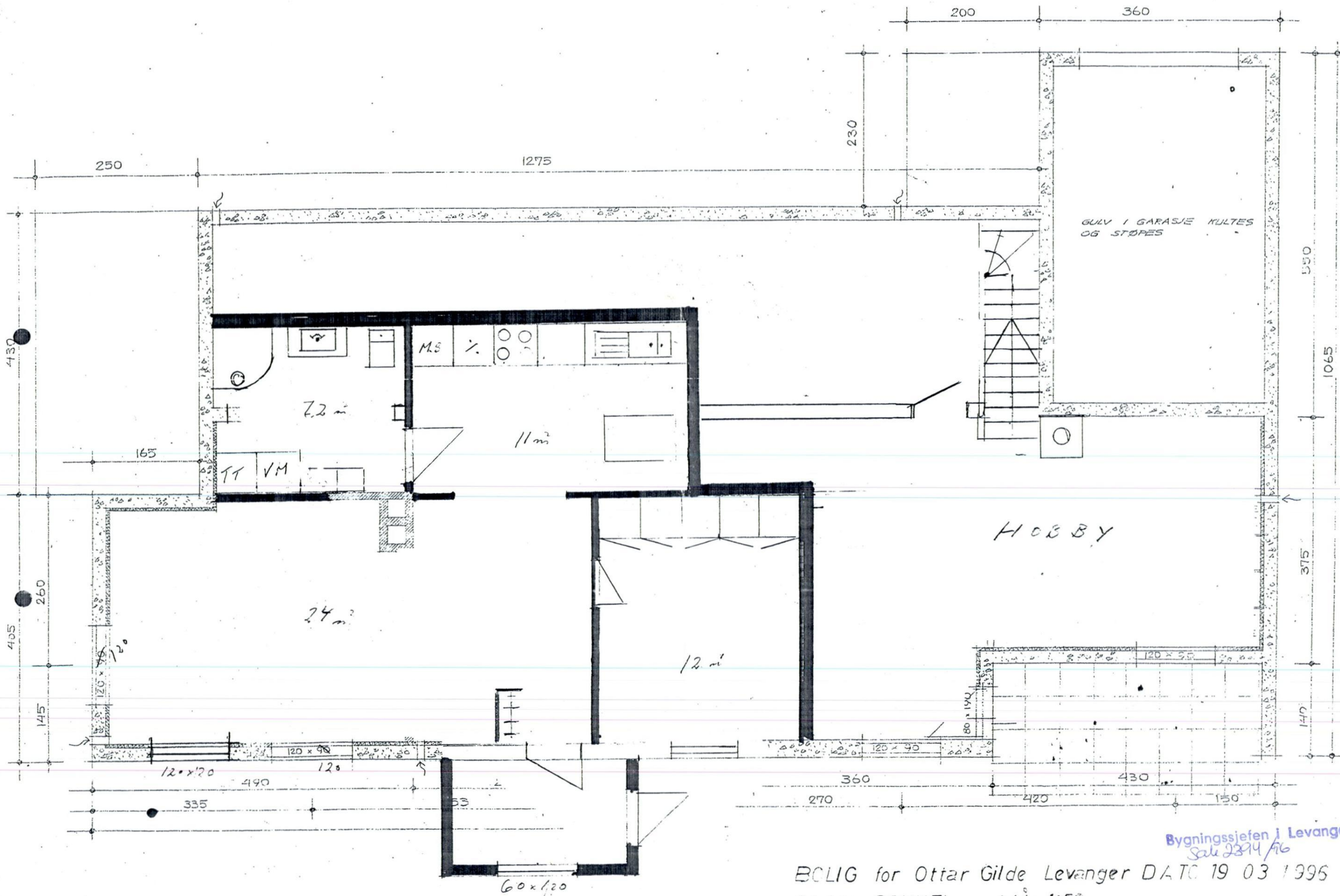
Bygningssjefen i Levanger
saks 2394/96

BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
FASADE VEST MÅL 1:50



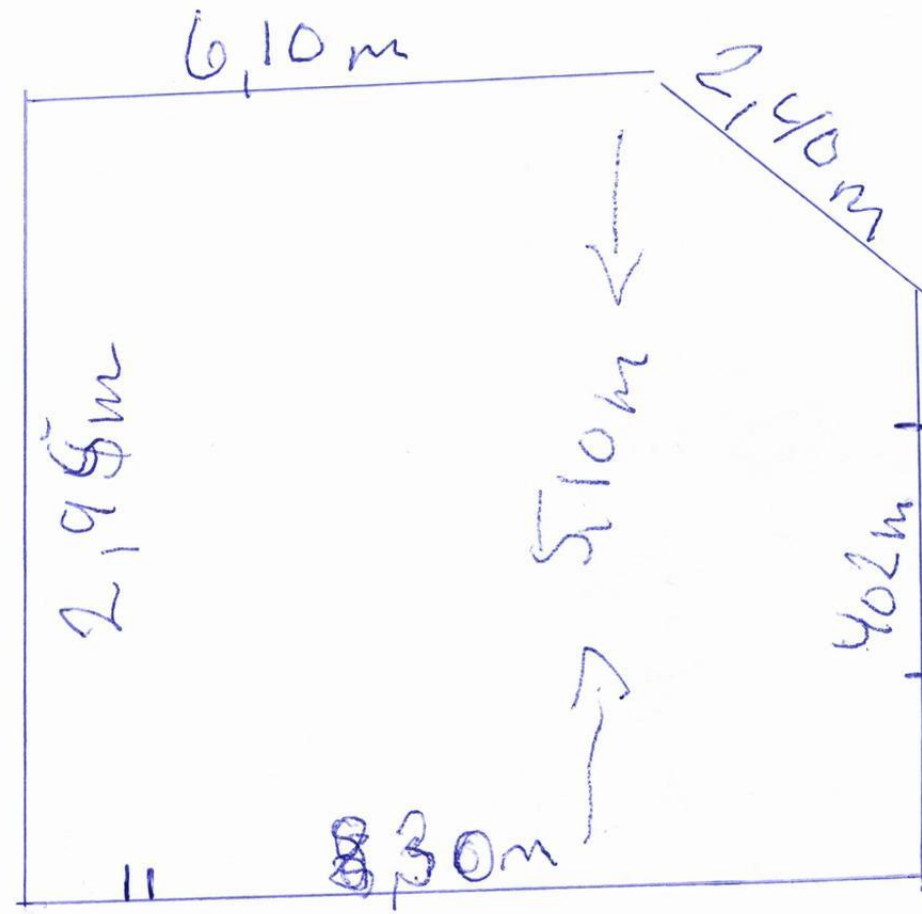
Bygningssjefen i Levanger
Sak 2394/96

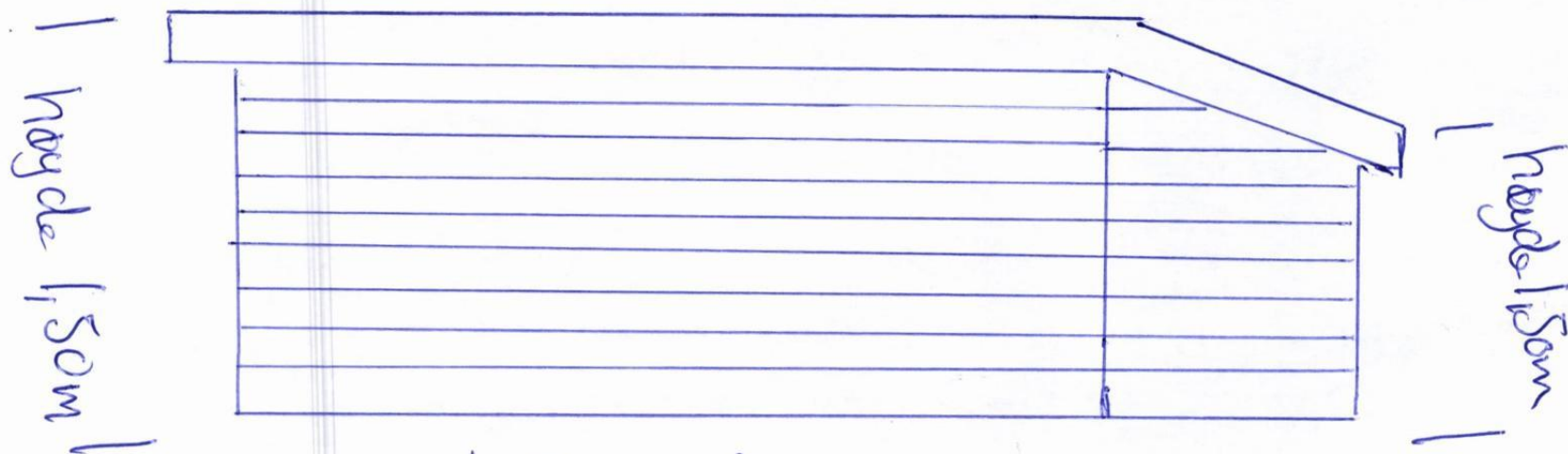
BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
FASADE VEST MÅL 1:50



Bygningssjefen i Levanger
Sak 2394/96

BOLIG for Ottar Gilde Levanger DATO 19 03 1996
PLAN SOKKEL MÅL 1:50

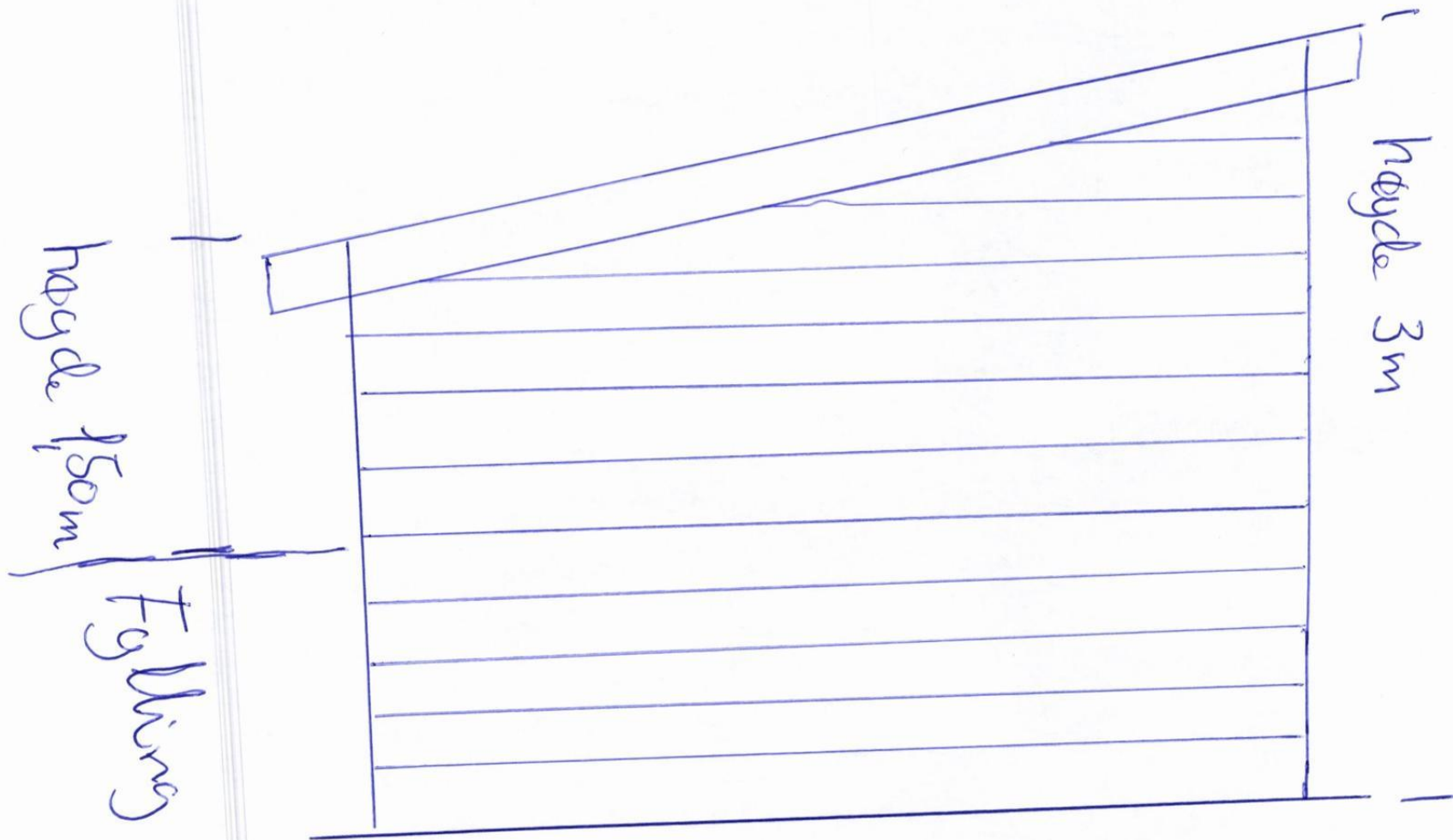




(Fylling)
Fasade mot øst

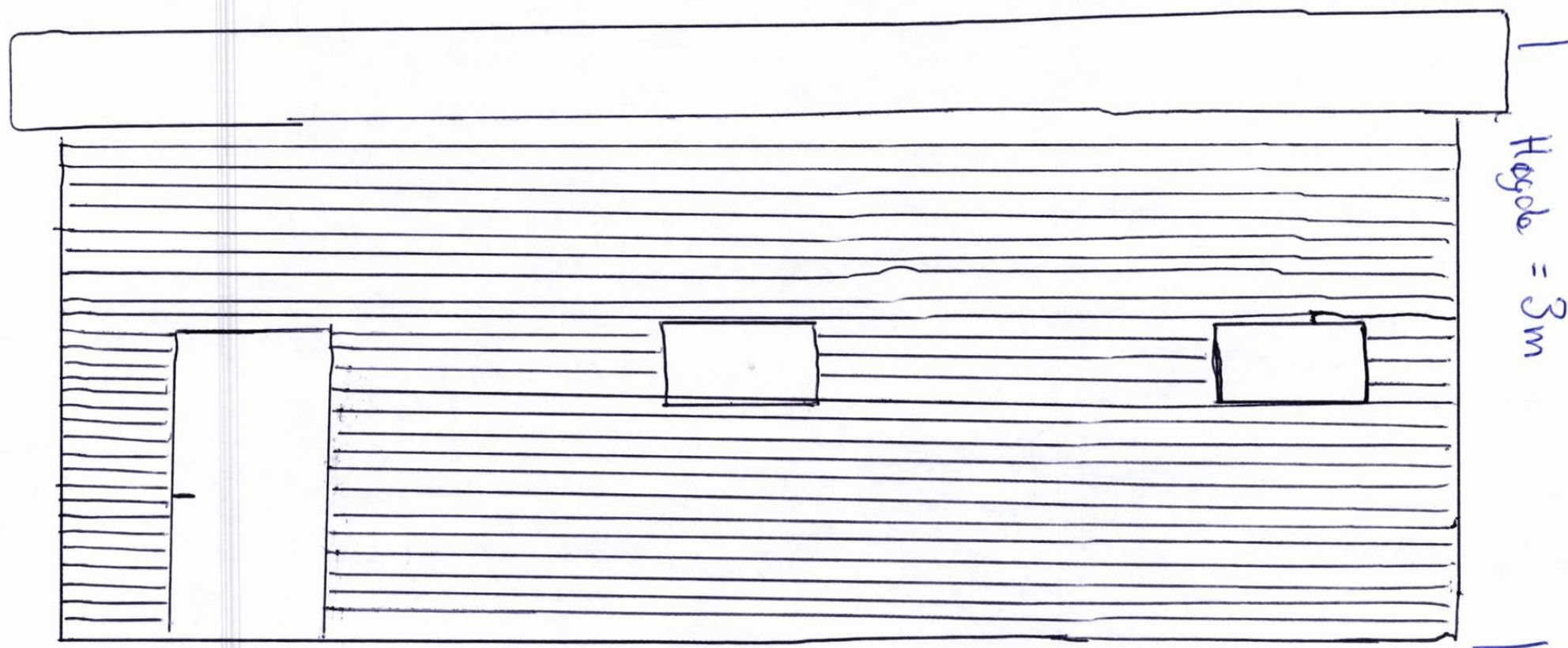
Garasje Jacob Shivers vei 11 B

Garasje Jacob Shires vei 11 B



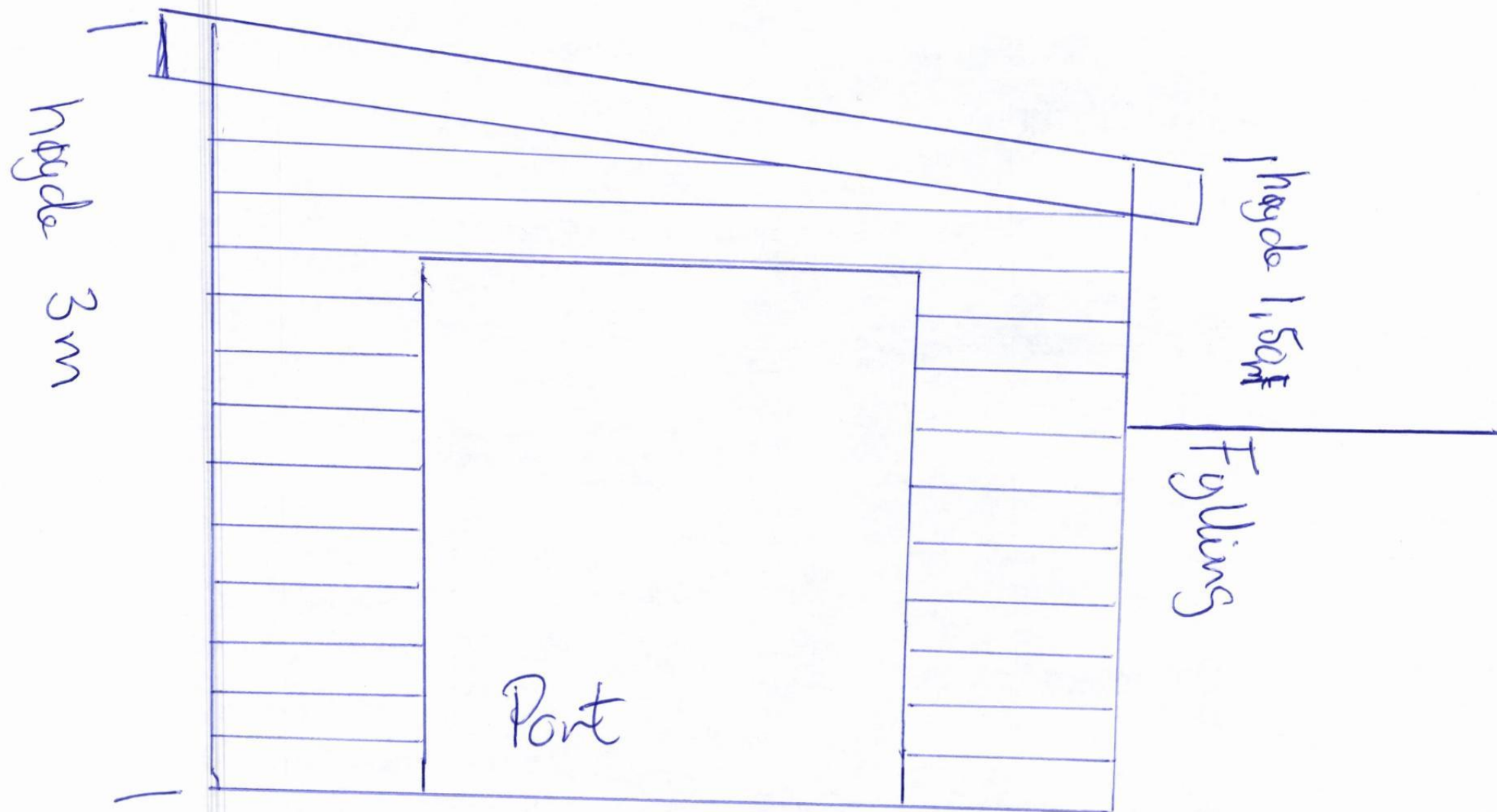
Fasade mot nord

Gurose Jacob Shives vei 118



Fasade mot huset. (vest)

Gorasje Jacob Shives vei 11 B



Fasade mot sør

Oversiktskart



Adresse: **Jacob Schives veg 11B, 7603 Levanger**

Gnr/Bnr: **5037/2/61/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 901 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 14.09.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Jacob Schives veg 11B, 7603 Levanger**
Gnr/bnr: **5037/2/61/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 901 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.09.2026

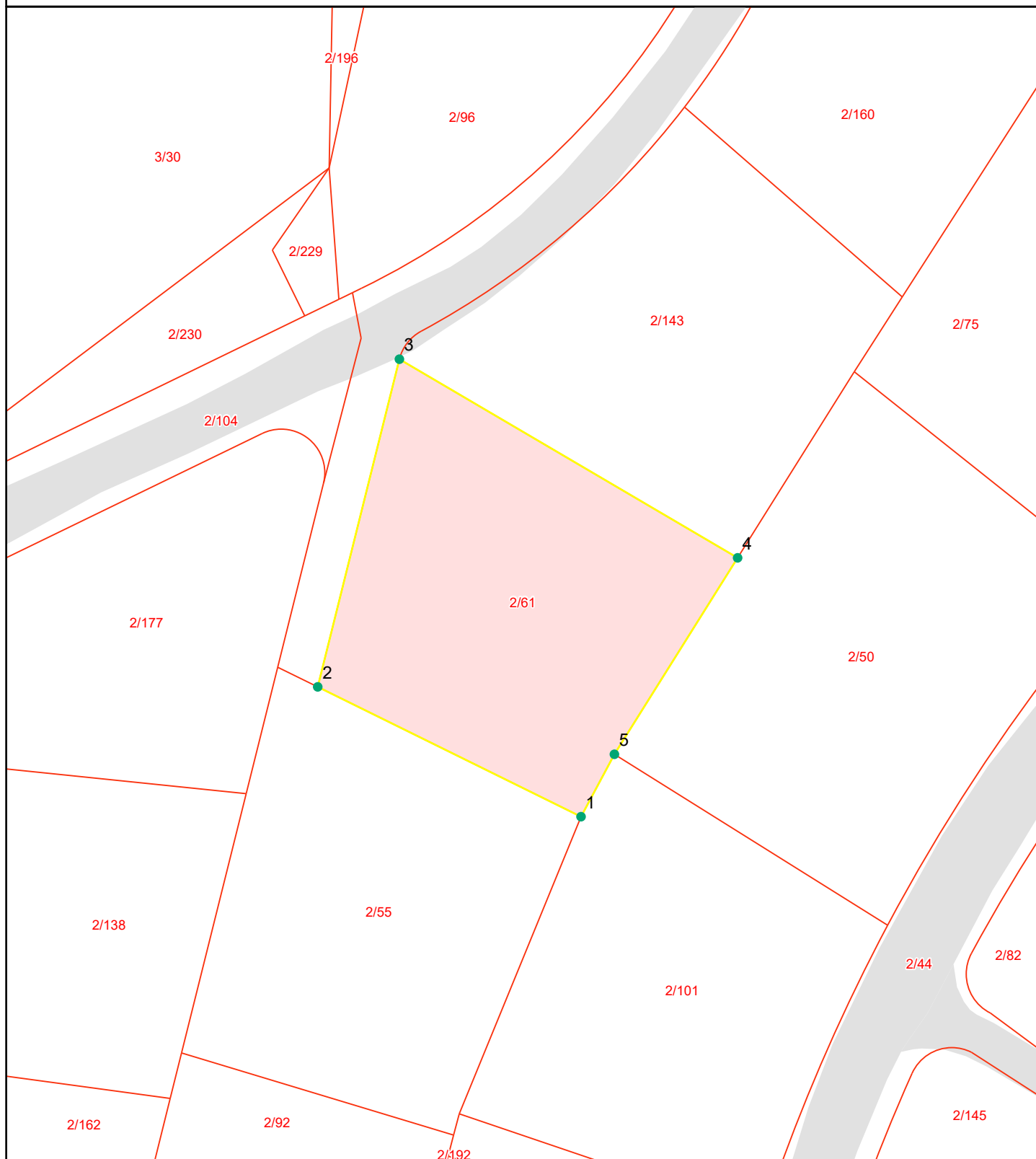


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 901 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7071395.79	612564.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	26.93	0
2	7071407.69	612540.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	30.97	0
3	7071437.73	612548	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	35.98	0
4	7071419.52	612579.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	21.27	0
5	7071401.51	612567.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	6.49	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.09.2026 14:40



Eiendom 5037-2/61 Bamberg boligfelt I b.33b

Bruksnavn	Bamberg boligfelt I b.33b	Etablert dato	04.10.1966	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	902 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5037	Beregnet areal	901,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	2	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	61	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jacob Schives veg 11B	7603 Levanger	Bamberg	Neset	Levanger

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.10.1966	Skylddeling	5037-2/44	Avgiver	-902
		5037-2/61	Mottaker	902
01.01.2018	Omnummerering	5037-2/61	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	185686558	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)	243/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	243/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	243	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/0	0/0	134/0
U01	Underetasje	0	109/0	0/0	109/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300668755	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	05.02.2018	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	35/45	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	35/45	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	45/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	35	1	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	35/45	35/45

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	17991744			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.12.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	48/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	48/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	48/0	48/0



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 14.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jacob Schives veg 11B, 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

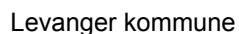
Plantyper uten treff

- ☐ 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 901 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Reguleringsplankart

Eiendom: 2/61
Adresse: Jacob Schives veg 11B
Dato: 14.09.2026
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



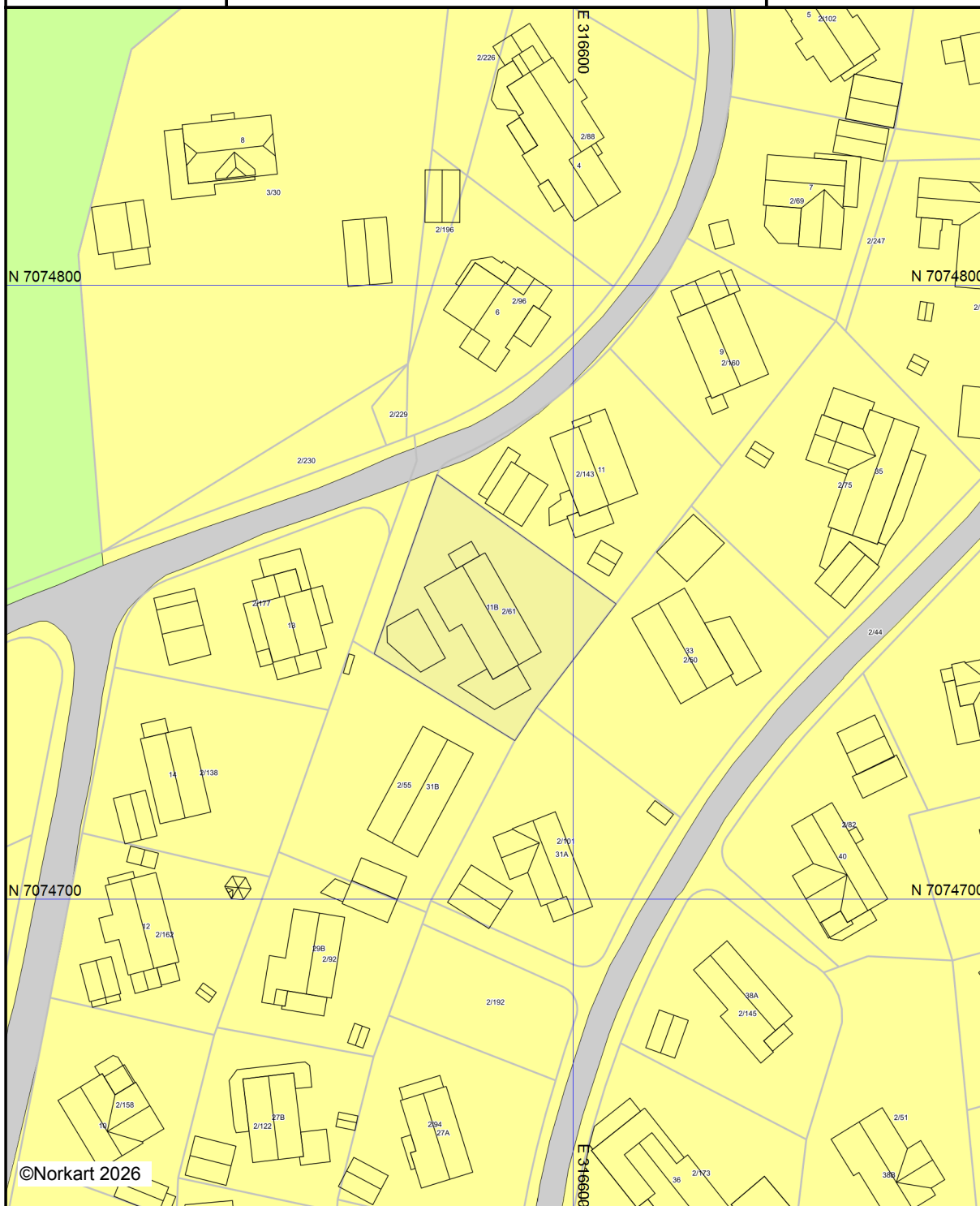
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2/61
Adresse: Jacob Schives veg 11B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gangveg - nåværende



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 målereglar](#).

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 grønnsstruktur (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 veggiv/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.

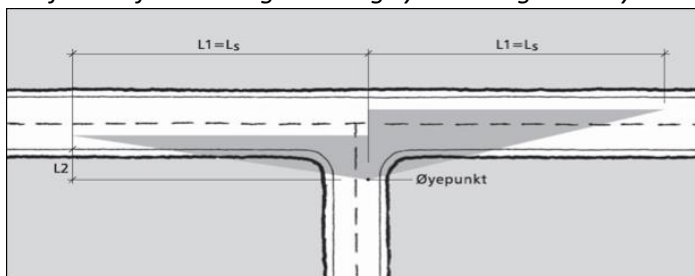
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

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 årsgjennsnitts 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/bestemmelses- område #1 annet enn enebolig	0,75 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Tomannsbolig utenfor bykjernen/bestemmelses- område #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 hotell- rom/sete
Skoler	1,5 pr. ansatt	0,7 pr. elev
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt	0,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt	2 pr. 10 seter

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

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

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

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

Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for 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 mikrotelsla.

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

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

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 – 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, fornøyelsesparker 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 bebygget 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 frilftsformål. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram av Veileder T-1443 «[Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#)», fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen 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 NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHEITENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

- 6.4.1 *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.*
- 6.4.2 *Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.*

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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 11B

Nabolaget Bamberg - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Domus	20 min	1.7 km
Linje 604, 635, 680, 741		
Levanger stasjon	21 min	1.9 km
Linje F7, R70		
Trondheim Værnes	48 min	

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.)	16 min	1.4 km
397 elever, 25 klasser		
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10...)	4 min	2.3 km
145 elever, 12 klasser		
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	2.5 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

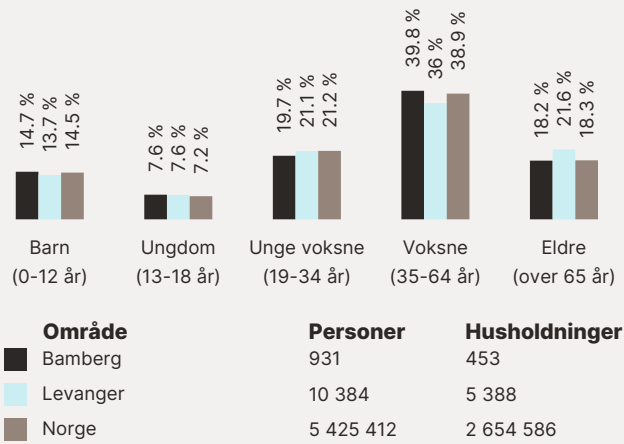


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling

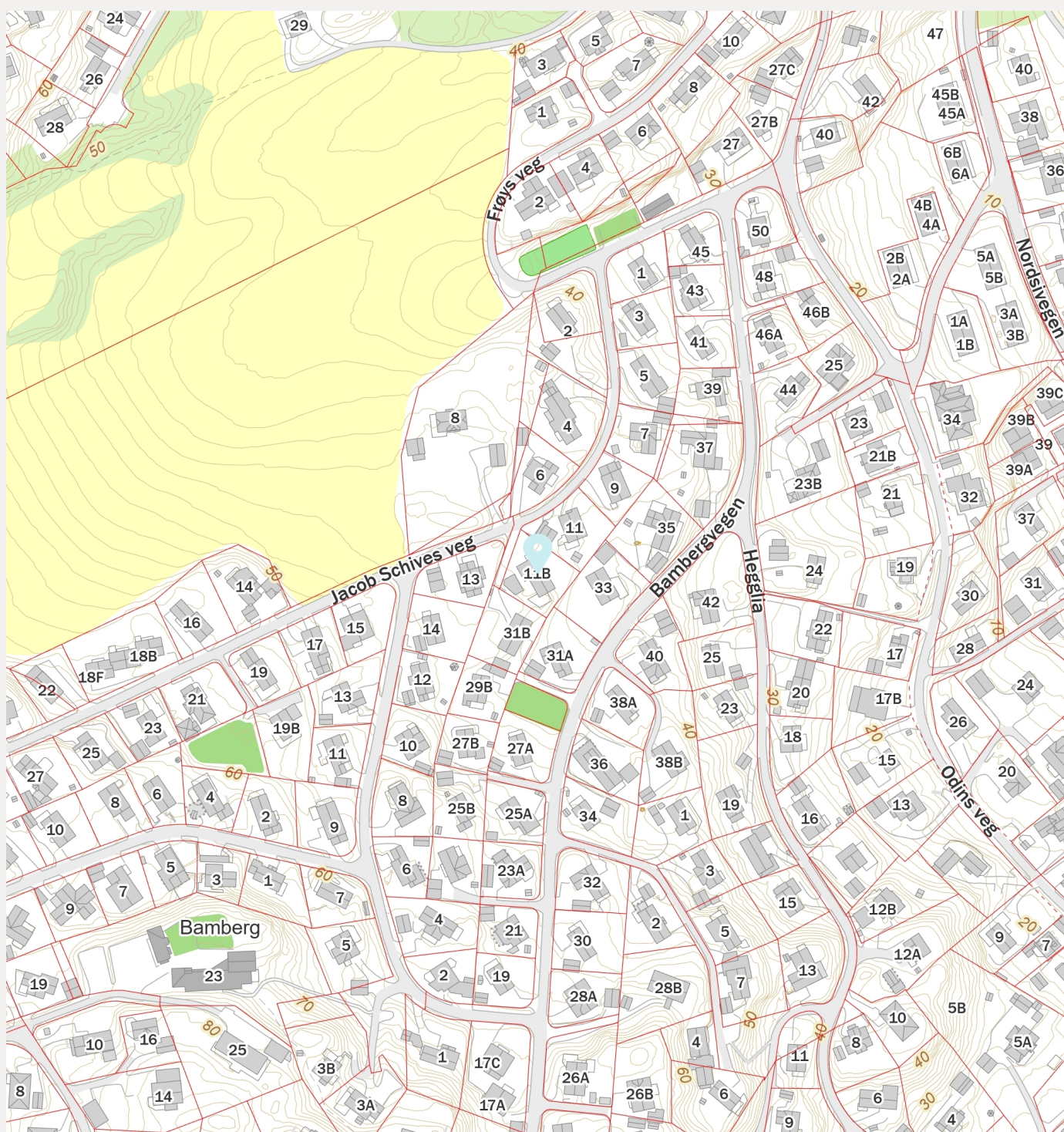


Barnehager

Nesset idrettsbarnehage (0-5 år)	7 min	0.6 km
77 barn		
Espira Gjemble barnehage (1-5 år)	12 min	1 km
86 barn		
Staup barnehage (1-5 år)	12 min	1.1 km
35 barn		

Dagligvare

Bunnpris Levangerneset	8 min	
Coop Prix Levangerneset	11 min	0.9 km
PostNord		



4957
341
Stemplet her 21.10.65
med kr.5.700.-
F E S T E K O N T R A K T

Mellom Sverre Bamberg, født den 7/8 1892, nedenfor kalt eieren og A/S Levanger Tomteselskap, nedenfor kalt selskapet, er det inngått slik avtale:

I henhold til kontrakt mellom eieren og selskapet av 6/10 1965 angående utparsellering av eiendommen Bamberg, gnr. 2, bnr. 1 i Levanger, bortfester eieren herved til A/S Levanger Tomteselskap eiendommen Bamberg bølignfelt I, fraskilt Bamberg, gnr. 2, bnr. 1, ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning av 13/10 1965.

Eiendommen har en utstrekning på 100329 m² og dens grenser fremgår av kart-, oppmålings- og skylddelingsforretningen. Grensemerker er oppsatt.

For festet gjelder de bestemmelser som er inntatt i foran nevnte kontrakt av 6/10 1965. De som fra selskapet får festerett til de enkelte tomter, betegnes i denne kontrakt som fremleiere. Forevrig gjelder følgende vilkår:

1. Festeretten er 99 år, regnet fra den 1/5 1965. Selskapet har rett til å pantsette festeretten for lån som opptas til utbygging og utparsellering av eiendommen.
2. Festeavgiften er kr. 22072 pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi fastsatt ved pristakst, stor kr. 5.500,- pr. dekar og 4 % p.a. renter.
3. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter i sin alminnelighet og for Levanger i sin særdeleshet skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kunne forlange festeavgiften regulert. Gjelder det, når regulering kan kreves, bestemmelser om pristakster, blir sådan i tilfelle å avholde. I mangel av adgang til pristakst og (eller) enighet om det er adgang til å kreve avgiften regulert, eventuelt hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift. Voldgiftsnemnda består av tre personer, hvorav partene hver oppnevner en og sorenskriveren i Stjer- og Verdalen den tredje, som er nemndas formann. Voldgiftsnemndas avgjørelse er endelig. Partene bærer i fellesskap omkostningene ved så vel voldgiftsavgjørelse som ved takst av prisnemnda. Prisvertakst betales av den som taksten går imot.

I sine fremleiekontrakter for de enkelte tomter, vil selskapet måtte ta inn tilsvarende bestemmelser om adgang til å kreve regulering av festeavgiftene. I den utstrekning disse bestemmelser er til hinder for at fremleierne kan få innvilget lån i Den Norske Stats Husbank, vil eieren gi de enkelte fremleiekontrakter slik påtegning som er nødvendig forat lån skal kunne oppnås. I forhold til andre låneinstitusjoner, vil eieren gi påtegning på fremleiekontraktene med samme innhold som til enhver tid kreves av Den Norske Stats Husbank, i tilfeller hvor dette settes som vilkår for å innvilge lån på eiendommene.

I den utstrekning eieren ved påtegninger på de enkelte fremleiekontrakter har akseptert begrensninger i sin adgang til å kreve regulering av festeavgiftene, skal disse begrensninger også gjelde eierens adgang til å kreve endring i den festeavgift selskapet skal betale i henhold til denne kontrakt.

- 2 -

4. Festeavgiften betales forskudds- og helårsvis hver 2. januar, men likevel slik at avgiften betales første gang ved opprettelse av denne kontrakt og da for perioden frem til 1. januar 1966.

Eieren skal for festeavgiften ha 1.prioritets panterett i festeretten og i bygninger som blir oppført på tomteområdet. For tomter der selskapet gir festekontrakt til fremleier, skal grunneierens panterett være begrenset til den avgift som er fastsatt for vedkommende tomt. Ved forfalleen festeavgift innskrenker panteretten seg til ett år.

Er festeavgiften ikke betalt innen 3 - tre - mnd. etter forfall, har eieren rett til uten søksmål og dom å sette pantet til auksjon og i utbyttet søke dekning for festeavgiften med omkostninger. For festeavgift, som er eldre enn ett år, skal dog eieren ha panterett med prioritet etter de heftelser som ved begjæringen om tvangsauksjon måtte hvile på husene og festeretten.

5. Etter festetidens utløp har fremleieren rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdauke, som måtte skyldes påkostninger og (eller) forbedringer av tomten og som selskapet, fremleieren eller hans forgjenger(e) har tilført den. Retten til innløsning er betinget av at eieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtefestet eller ved lovlig skjenn overta bebyggelsen på tomten og godtgjøre fremleieren den verdiskning som han og eventuelt hans forgjenger(e) eller selskapet har tilført den.
6. Eventuell fredning av tomteområdet påhviler festeren.
7. Alle utgifter vedr. regulering, utbygging og utparsellering av eiendommen er eieren uvedkommende og blir et mellomværende mellom selskapet, fremleierne og eventuelt kommunen. Tilsvarende gjelder eiendomsskatt på grunnen.
8. Fremleieren er i forhold til eieren berettiget til å overdra eller pantsette sin fremleierrett, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.
9. Selskapet kan i de festekontrakter (fremleiekontrakter) det utsteder på de enkelte tomter, innta følgende bestemmelse, som eieren herved erklærer skal være bindende også i forhold til ham:
- " Så lenge det i tilfelle på hus med festerett hviler lån opp-
- " tatt i Husbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Bykredittfor-
- " eningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets
- " pantelån skal:
- " a. festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenstående fes-
- " tetid skulle være kortere enn lånets løpetid,
- " b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- " c. banken være berettiget til å sette inn ny fester for den
- " gjenstående del av lånets løpetid."
- Selskapet har, med virkning også for eieren, rett til å avgi tilsvarende erklæring overfor andre långivere enn de som er nevnt foran, når en fremleier anmoder om dette.

343

- 3 -

10. Festeren betaler omkostningene ved denne kontrakts opprettelse, stempeling og tinglysing.
Den er utferdiget in duplo.
11. Overfor fremleierne skal eieren kunne forlange med 6 - seks - måneders skriftlig varsel tomten innløst til den verdi som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på det tidspunkt innløsningen finner sted. Innløsning kan ikke kreves før det er gått minst 10 år fra utstedelsen av festekontrakt fra selskapet for vedkommende tomt.

Levanger, den 18. okt. 1965.

Som eier:

For A/S Levanger
Tomteselskap*Lorez Bamberg**Snorre Nilsen*
Einan Fjellaf.

Dagbokført 4.oktober 1966

4823

334

F E S T E K O N T R A K T

Mellom A/S Levanger Tomteselskap, nedenfor kalt selskapet og Sverre Bamberg, nedenfor kalt grunneieren, er det inngått:

- a. Kontrakt datert 6. oktober 1965, tinglyst s.d. om utparsellering av eiendommen Bamberg, gnr. 2, bnr. 1, i Levanger.
- b. Festekontrakt, datert 18. oktober 1965, tinglyst 19. oktober 1965 for den del av eiendommen som aktes utparsellert først. Denne del av eiendommen er fraskilt gnr. 2, bnr. 1 ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning av 13. oktober 1965 og er gitt betegnelsen Bamberg boligfelt I, gnr. 2, bnr. 43.

Med hjemmel i foran nevnte kontrakter, bortfester selskapet her- ved til **Bjørn Elstad** nedenfor kalt festeren,

tomt nr. **B.33b** under Bamberg boligfelt I, fraskilt Bamberg boligfelt I ved kart- oppmålings-, og skyld- delingsforretning av **8/6 1966**.

Tomten har en utstrekning på **927 m²**. Dens grenser fremgår av kart-, oppmålings- og skylddelingsforretningen. Grensemerker er oppsatt.

For festet gjelder forsvrig følgende vilkår.

1. Festetiden utløper 1. mai 2064.
2. Festeren betaler til selskapet en innfestingsavgift på kr. **4.314,-** kroner beregnet etter kr. 4.65 pr. m.² til dekning av en forholds- messig del av selskapetets omkostninger til utbygging av bo- ligfeltet. Innfestingsavgiften er betalt ved utstedelsen av denne festekontrakt.
3. Ved pristakst er det fastsatt en råtomtpris på kr. 5.50 pr. m.². Tillagt en forholdsmessig del av verdien av den grunn som disponeres til veier m.v. innen området, blir beregnings- grunnlaget for festeavgift en tomteverdi på kr. 6.51 pr. m.². Festeavgiften beregnes med 4 % pr. år av denne tomteverdi og blir kr. **242,-** pr. år.
4. I festekontrakt mellom selskapet og grunneieren, jfr. punkt b foran, er inntatt følgende bestemmelse:
" Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for
" tomter i sin alminnelighet og for Levanger i sin særdeles-
" het skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å
" kunne forlange festeavgiften regulert. Gjelder det når
" regulering kan kreves, bestemmelser om pristakster, blir
" sådan i tilfelle å avholde. I mangel av adgang til pris-
" takst og (eller) enighet om det er adgang til å kreve av
" giften regulert, eventuelt hva den nye avgift skal være,
" avgjøres dette ved voldgift. Voldgiftsnemnda består av tre
" personer, hvorav partene hver oppnevner en og sorenskriv-
" eren i Stjør- og Verdal den tredje, som er nemndas for-
" mann. Voldgiftsnemndas avgjørelse er endelig. Partene bær-
" rer i fellesskap omkostningene ved så vel voldgiftsavg-
" gjørelse som ved takst av prisnemnda. Prisovertakst be-
" tales av den som taksten går imot."

- 2 -

Blir den festeavgift selskapet skal betale til grunneieren endret med hjemmel i forannevnte bestemmelser, eller p.g.a. andre forhold som selskapet ikke har herredømme over, gjøres endringene fra samme tidspunkt gjeldende også i forholdet mellom selskapet og festerne. Selskapet vil overfor grunneieren kreve regulering av festeavgiften hvis minst 2/5 av festerne krever det og stiller betryggende sikkerhet for omkostningene. Selskapet vil i tilfelle måtte kreve regulering av sin samlede festeavgift og eventuelle endringer vil få virkning for alle festere.

5. Festeavgiften betales forskudds- og helårsvis hvert års 1. november, men likevel slik at avgiften første gang betales ved opprettelse av denne kontrakt og da for perioden frem til 31. oktober 1966.

Selskapet har for sitt krav på festeavgift 1.prioritets panterett i festeretten og i bygninger som er oppført på tomten. Ved forfallen festeavgift innskrenker panteretten seg til ett år. Er festeavgiften ikke betalt innen 3 - tre - måneder etter forfall, har selskapet rett til uten søksmål og dom å sette pantet til auksjon og søke dekning i utbyttet for festeavgiften med omkostninger. For festeavgift som er eldre enn ett år, skal likevel selskapet ha panterett med prioritet etter de heftelser som ved begjæringen om tvangsauksjon måtte hvile på husene og på festeretten.

Foranstående bestemmelser om pantesikkerhet for festeavgiften, er også inntatt i festekontrakten mellom grunneieren og selskapet og kan av grunneieren gjøres gjeldende direkte overfor den enkelte fester, for så vidt gjelder festeavgift for vedkommende tomt.

6. Festeren er forpliktet til innen 3 - tre - år etter opprettelsen av denne kontrakt å ha iverksatt byggearbeider på tomten og til å fullføre arbeidene innen rimelig tid.
7. Etter festetidens utløp har festeren både i forhold til selskapet og grunneieren rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdauke, som måtte skyldes påkostninger og (eller) forbedringer av tomten og som selskapet, festeren eller hans forgjenger(e) har tilført den. Retten til innløsning er betinget av at eieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtefestet eller ved lovlig skjønn overta bebyggelsen på tomten og godtgjøre festeren den verdikning som han og eventuelt hans forgjenger(e) eller selskapet har tilført den.
8. Eventuell fredning av tomten påhviler festeren.
9. Festeren betaler eventuell eiendomsskatt på grunnen. Videre bærer festeren alle utgifter til oppmåling og skylddeling av tomten og til stempling og tinglysing av festekontrakten og av kart-, oppmålings- og skylddelingsforretningen.
10. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.
11. Så lenge det i tilfelle på hus med festerett hviler lån opp tatt i Husbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Bykredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets pantelån skal:

336

- 3 -

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid,
 - b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
 - c. banken og kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
12. Grunneieren har adgang til, med 6 - seks - måneders skriftlig varsel, å kreve tomten innløst til den verdi som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på det tidspunkt innløsningen finner sted. Blir tomten innløst og festeren får skjøte fra grunneieren, blir denne festekontrakt å avlyse.
13. Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Levanger, den 10/9 1966.

Som fester:

For A/S Levanger
Tomteselskap

Herved bekreftes at festeren har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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