Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørgrenda 229, 7622 MARKABYGDA
LEVANGER kommune
gnr. 119, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22588-1171 **Referansenummer:** ZH6523

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hallan Iversen

TAKST midt
Takst og Eiendom

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje.
Boligen er oppført på støpt plate på mark. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte stålplater.

HOVEDKONKLUSJON:
Tidsmessig og moderne enebolig med standard som fra byggeår.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med vannbåren varme og vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

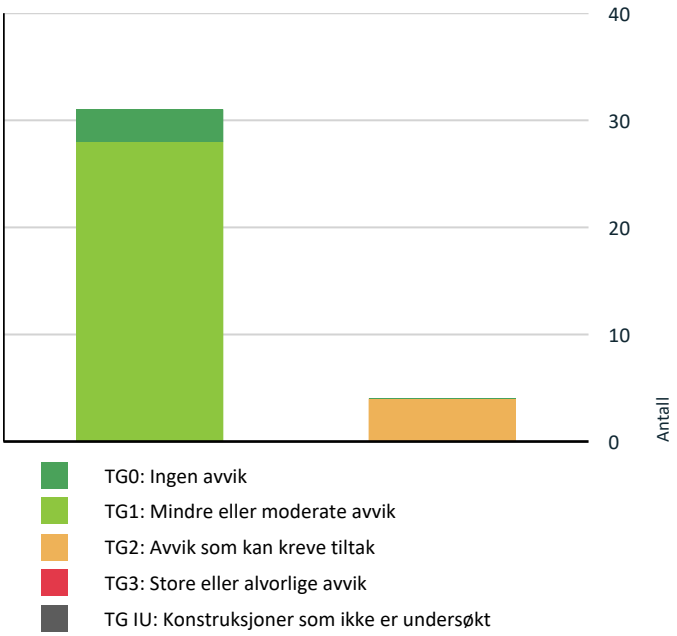
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra byggeår.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av foliert stål.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med prefabrikkerte takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje.
Undertak av asfaltplater.

Tilstandsrapport

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bod.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Registrert mindre malingsoppsprekking i enkelte foringer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeår, døren har integrert 2- lags glass.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning.
Skyvedør plassert på kjøkken, døren har 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treplatting med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ut fra stue.
Deler av terrassen er takoverbygd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Tapet, mdf-plater og panel.
Himlinger: Mdf-panel.
Normale bruksslitasjer på boligens overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert på stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.
Enkelte dører har behov forbmindre justering.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har malt panel med downlights.
Innredet med dusjhjørne med glassdører , vegghengt toslett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert svake fallforhold på gulvet, store deler av gulvet er tilnærmet flatt. Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel. Dette utløser krav om fallforhold på 1:100. Noe som ikke er overholdt.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk i gulv under badekar. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar er plassert over sluket.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har mdf-panel.
Innredet med vask, varmepumpe og opplegg til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Målt høydeforskjell på 15mm. Det er registrert svake fallforhold på gulvet, ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel. Dette utløser krav om fallforhold på 1:100. Noe som ikke er overholdt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Skade på innredning under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2012-2013.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

Kjøkkenfront ved vask er mindre fuktpåkjent.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med et vegghengt wc og en servant.
Avtrekk via ventil i himling, tilluftsmulighet underfør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på bod.

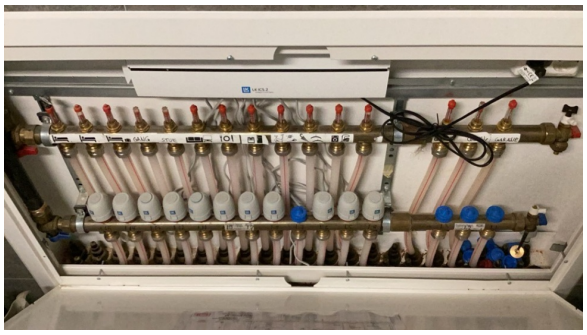
TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme via en Nibe varmepumpe i alle rom unntatt innvendig bod.
Varmtvannstank inngår i systemet.
Fordelerskap og pumpe er plassert på vaskerom.
Siste service utført August 2024.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger i skapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er trolig fra byggeåret.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Ettersom boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast med septiktank med overløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra privat brønn.
Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under

bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Ref. Selgers opplysninger: Ny vannpumpe er installert Januar 2026.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

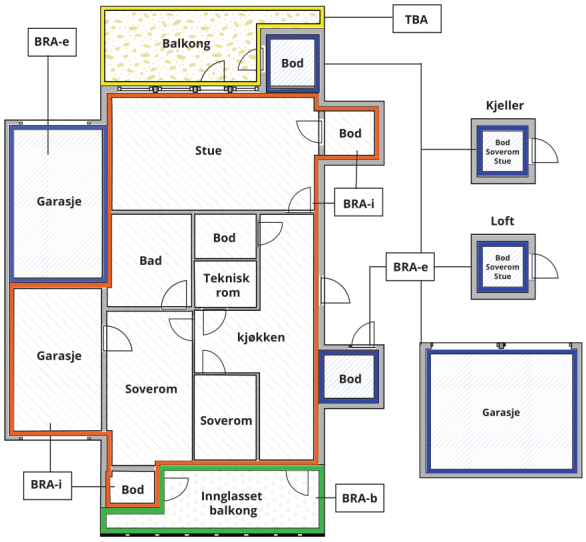
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	208			208	82
SUM	**208**				**82**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, bad, stue, kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2, garderobe, vaskerom, gang, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	119	27		0	1272.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørgrenda 229

Hjemmelshaver

Matberg Lasse Løkken, Angel Nora

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser med utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.
Ca.19 km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.03.2018		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.2017		Gjennomgått		Nei
Planskisse	07.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZH6523

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest



Adresse **Sørgrenda 229, 7622 MARKABYGDA**	
Dato for energimerking **07.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308437**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300650816**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 963 kWh**



Sørgrenda 229, 7622 MARKABYGDA

Detaljering

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

Sørgrenda 229, 7622 MARKABYGDA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

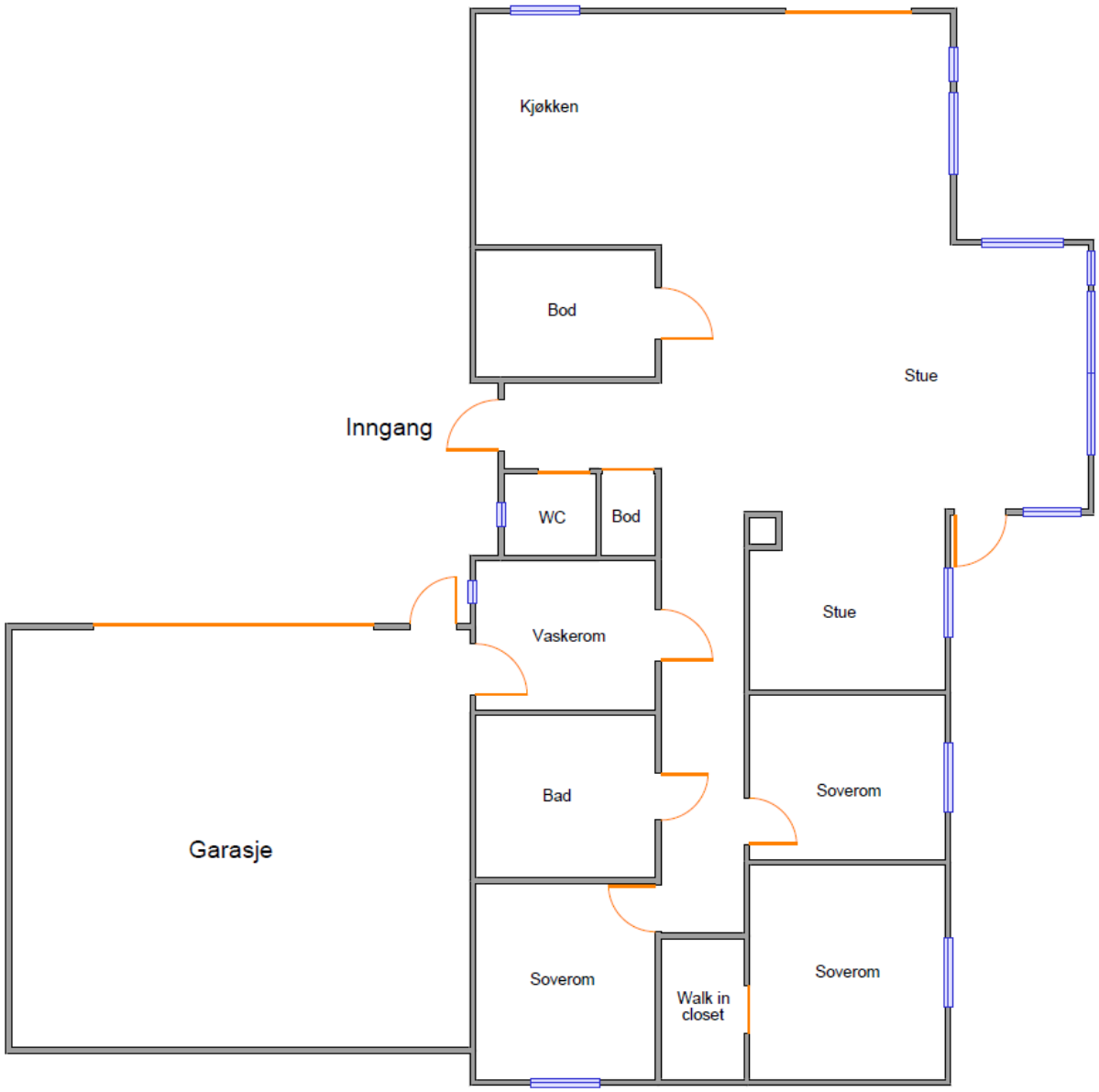
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

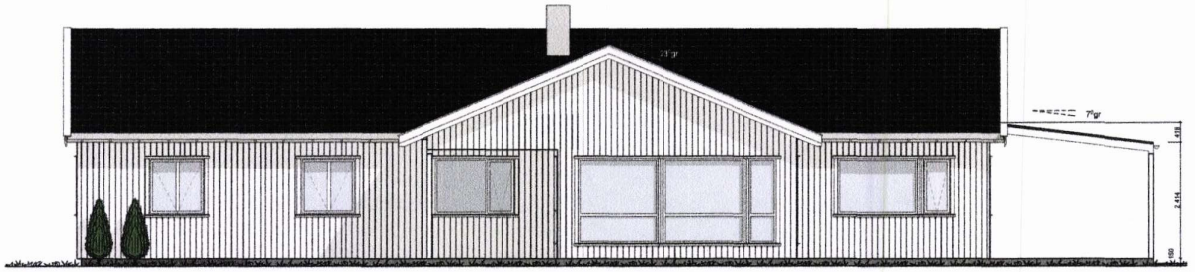
Adresse: Sørgrenda 229



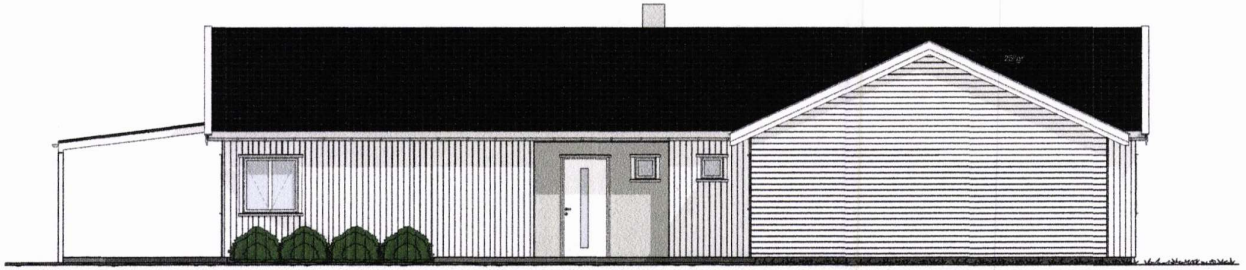
TAKST midt
Takst og Eiendom

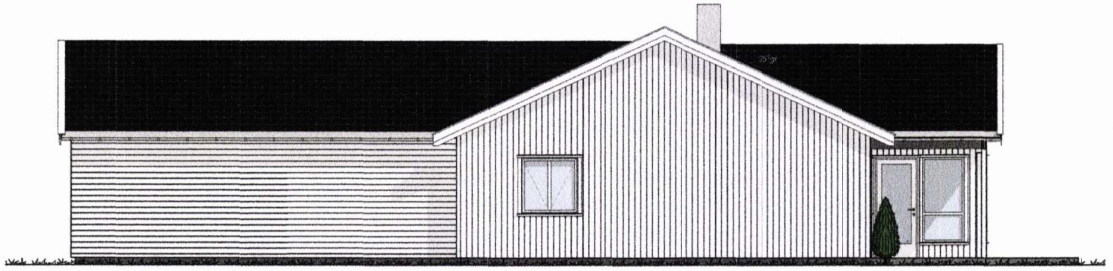
Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

E-1 s. 1-3



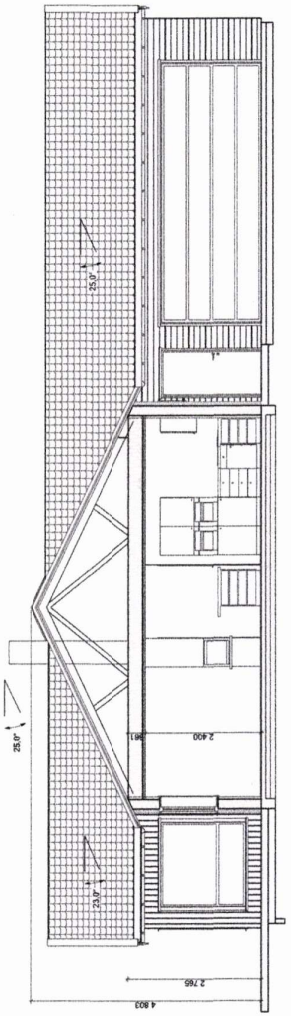


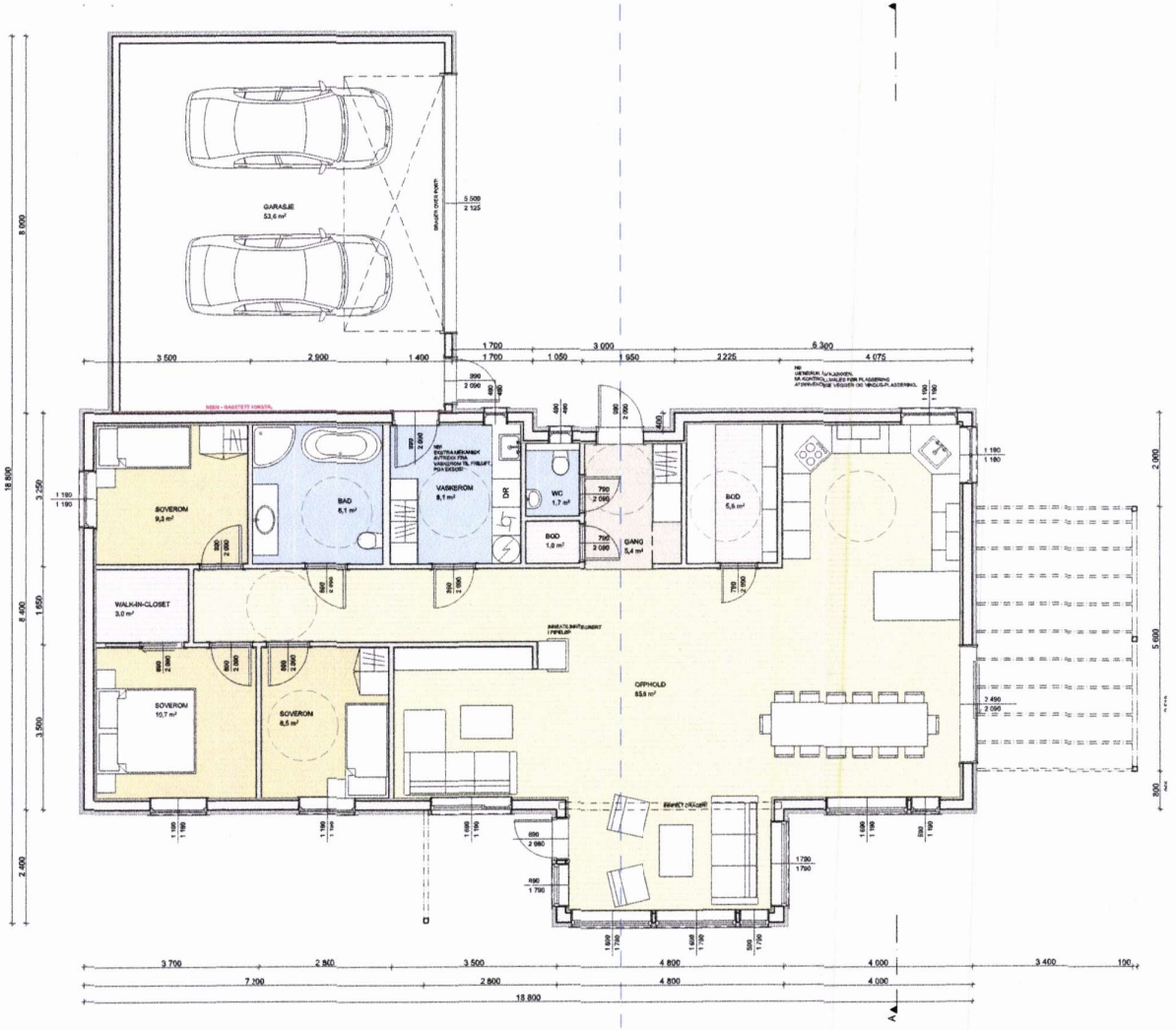




		Navn: ENEBOLIG, LØVLI
		Tiltak: NY ENEBOLIG
Dato: 06.09.2017	Målt: 1:100	Tegning: FASADER
Prosjektnr: 17007	Tegn av: Arkitekten	Adresse: LEVANGER

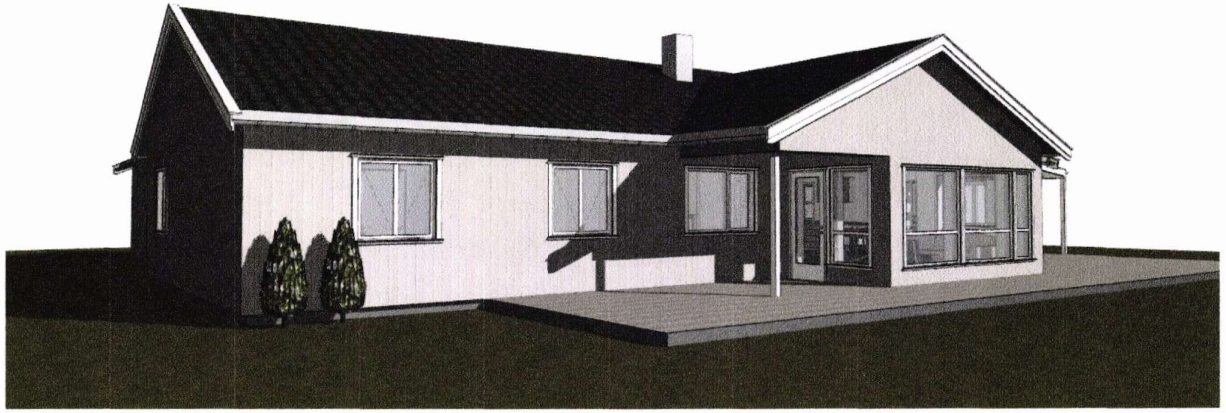
E-1 s. 2-3

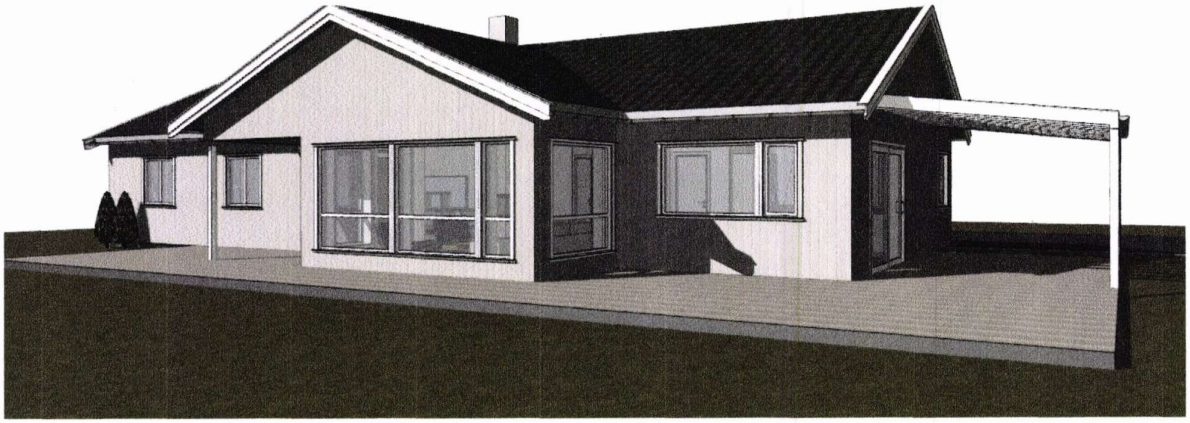


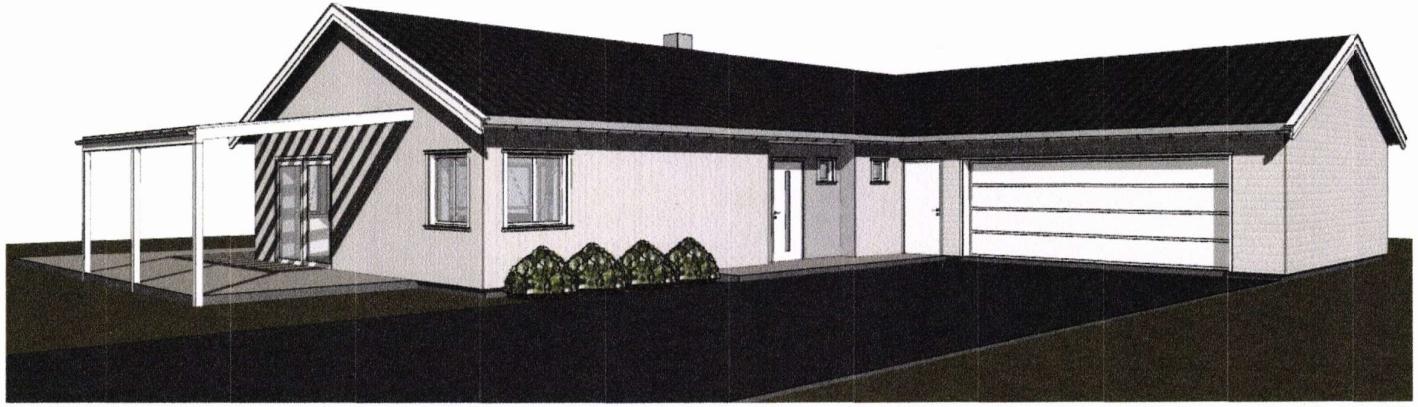


		Navn: ENEBOLIG, LØVLI
		Tiltak: NY ENEBOLIG
Dato: 06.09.2017	Målt: 1:100	Tegning: PLAN OG SNITT
Prosjektnr: 17007	Tegn av: Arktekten	Adresse: LEVANGER

E-1 s. 3-3







		Navn: ENEBOLIG, LØVLI
		Tiltak: NY ENEBOLIG
Dato: 06.09.2017	Målt:	Tegning: 3D-PERSPEKTIV
Prosjektnr: 17007	Tegn.av: Arkitekten	Adresse: LEVANGER

Levanger kommune
Arealforvaltning

FERDIGATTEST

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

Skeyna bygg AS
Finnevegen 41
7620 SKOGN

Deres ref:	***Vår ref:*** *TSI 2018/8080*	***Dato:*** *20.03.2018*
Adresse: Sørgrenda 231, 7622 MARKABYGDA	***Eiendom:*** *119/27/0/0*	***Saksnr.: 138/18***

Søknad om oppføring av bolighus - 5037/119/27 Sørgrenda 231 - Bjørn Olav Løvli - ferdigattest.

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 7.3.2018.

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

Merknader: Ingen
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.

- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.

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

Med hilsen

Torbjørn Sirum
Saksbehandler
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Torbjørn Sirum
torbjorn.sirum@levanger.kommune.no
Tlf. 40 03 19 76

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

Kopi: Roald Løvli, Sørgrenda 229, 7622 Markabygda.
Bjørn Olav Løvli, Eggenvegen 62, 7608 Levanger.
Flexit AS, Televegen 15, 1870 Ørje.
T- Rør AS, Trekanten 6, 7600 Levanger.
Kjølen og Nydal Bygg AS, Gamle E6 1319, 7620 Skogn.

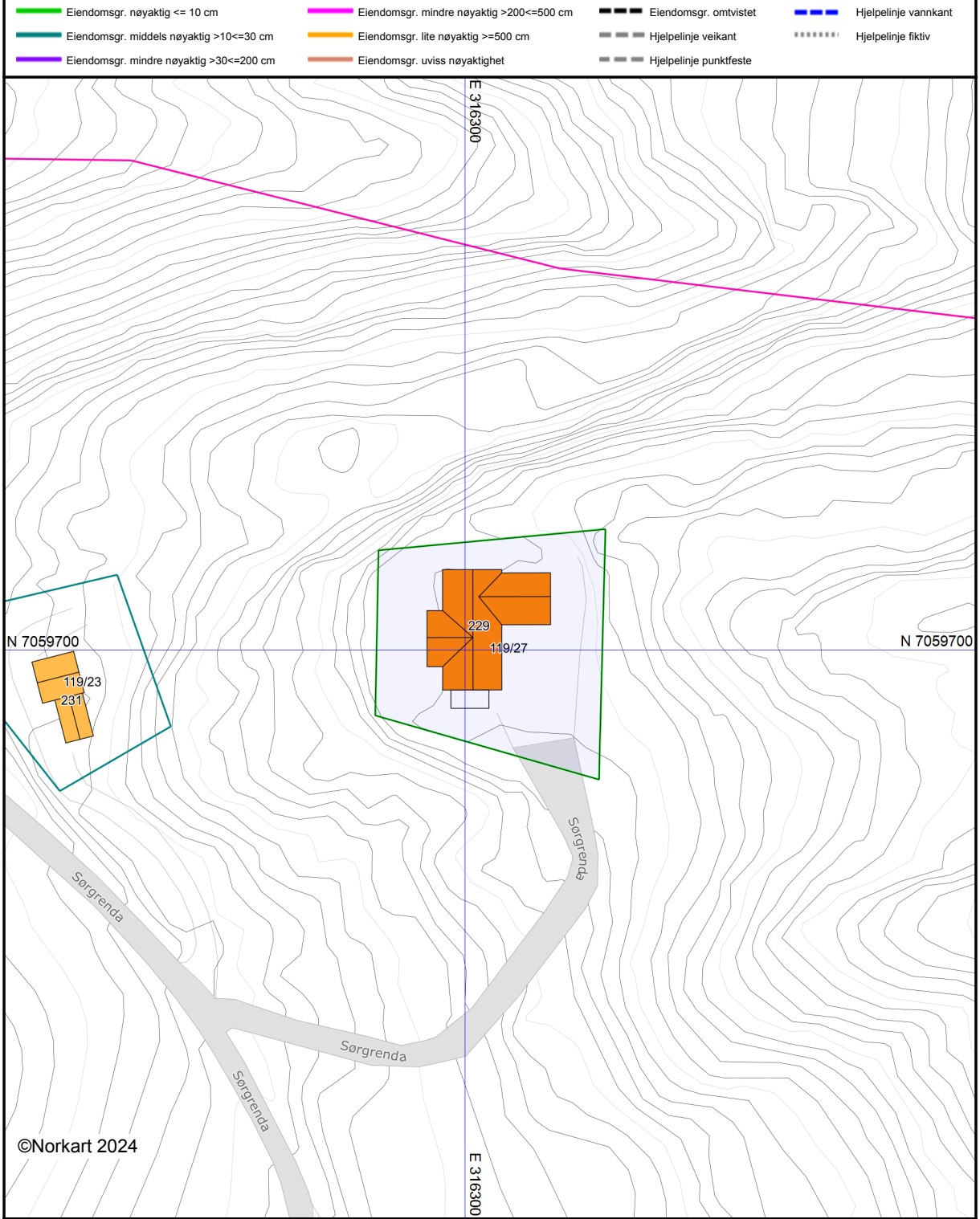
Levanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 119/27
Adresse: Sørgrenda 229
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

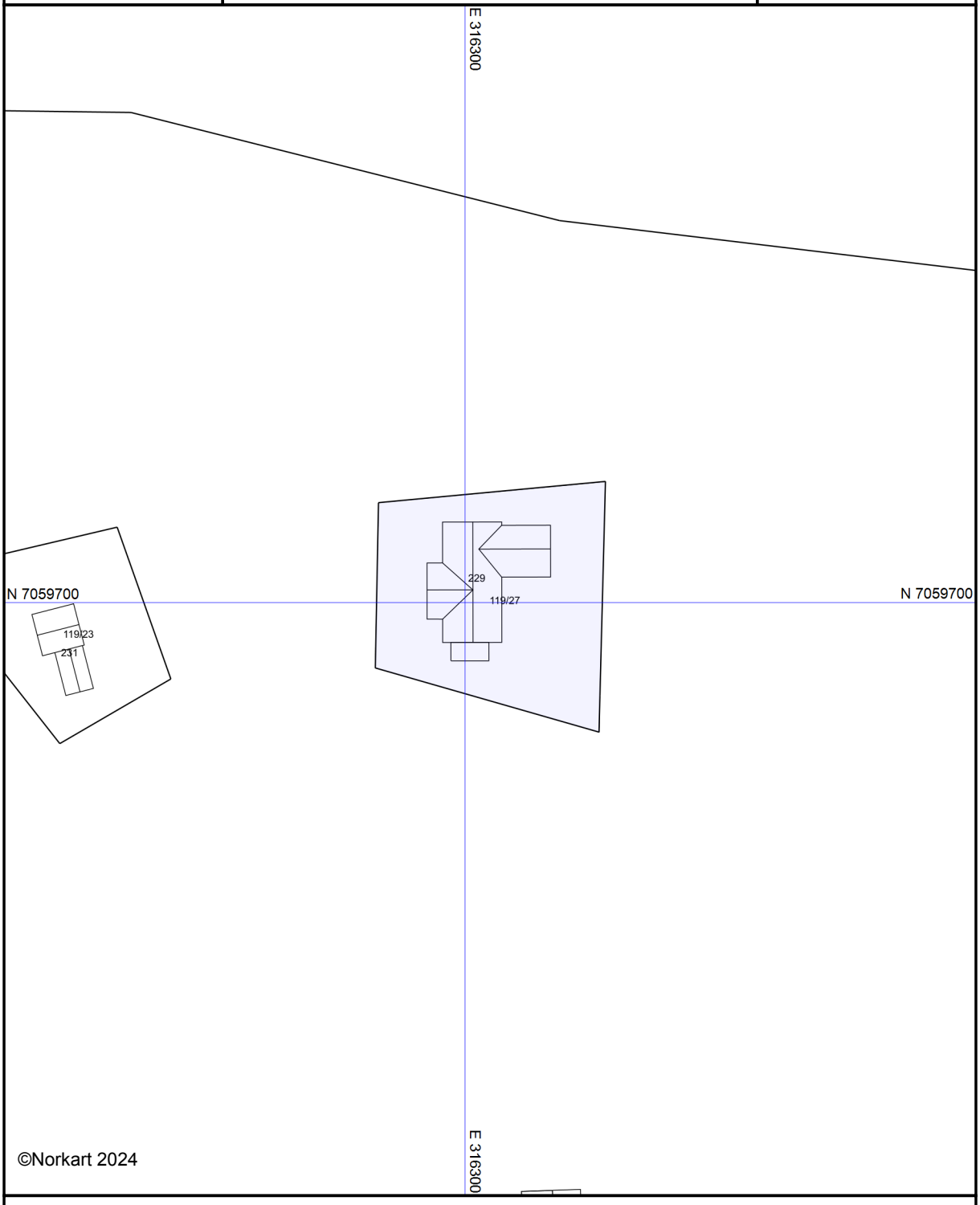
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/27
Adresse: Sørgrenda 229
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2024

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

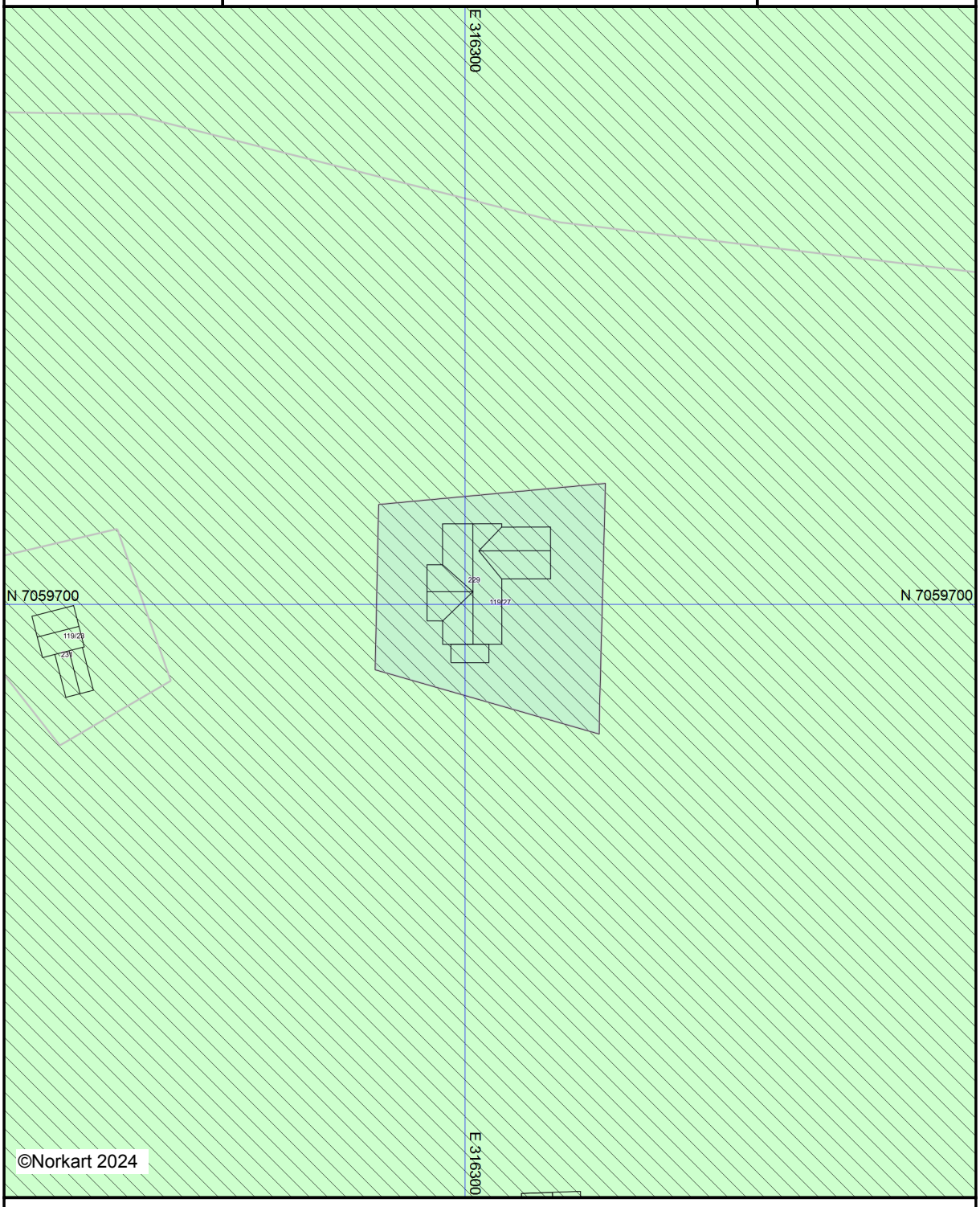
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 119/27
Adresse: Sørgrenda 229
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

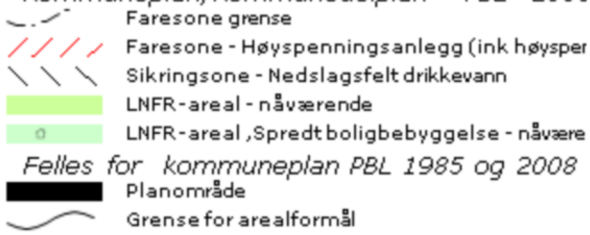
UTM-33



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Levanger kommune

Kommuneplanens arealdel 2022-2040

L2021005

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

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

Sist revidert: 29.06.2022

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

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

1.1 Forholdet til andre planer

1.1.1 Egne kommunedelplaner gjelder for Levanger sentrum, Skogn sentrum, og Åsen sentrum

1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringssone på plankartet (hvit flate med skravur). For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder kommunedelplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 Plankrav (§ 11-9, nr. 1)

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

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

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

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

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Eventuell utbyggingsavtale skal inngås rett etter vedtak av arealplan, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen.

1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til drift og/eller opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid

ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

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

1.4.1 Overordnet VA-plan

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

1.4.2 Avløp

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

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

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

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

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

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

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

1.4.3 Avfallsløsning for husholdningsavfall

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

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

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

1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før eventuelle nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (f.eks. adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

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

1.6 Rammebestemmelser - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav m.m. (§ 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

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

Jernbane

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

Veger, gang- og sykkelveger

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

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

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

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

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Siktkrav i kryss defineres med sikttrekanter.

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

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

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

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

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

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Tilgjengelig boenhet

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

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

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

Leilighetsstørrelser

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

1.6.5 Universell utforming

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

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m2 felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150 m2 kan medregnes.
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 eller annen type aktivitetsanlegg 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, oppnå trafikksikker atkomst, eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår i utbyggingsavtale for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m2 skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Lekeplasser skal gis universell utforming. Dette innebærer bl.a. at det sikres god tilgjengelighet for alle på størst mulig del av arealet, og at noen av lekeapparatene skal kunne

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

7. Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippedyr, huske og sandkasse. I tillegg skal de utformes med en sosial sone som minimum skal bestå av benker og bord, et slags overbygg med delvis transparent utforming, og evt. grillplass.
8. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være fullstendig overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved 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. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt.

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

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

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

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

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

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

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

1.6.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

Parkeringskjeller skal benyttes som løsning der det er nødvendig for å oppnå god arealutnyttelse og tilpasning til omgivelsene.

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

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

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

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

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

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

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinje med anbefalte grenseverdier gjelder. Luftkvalitet og eventuell kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

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

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

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

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

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

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes ut ifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant. Der elva munner ut i fjorden skal samtidig

kombinasjon av flom i elv og stormflo, evt. også med bølger vurderes ut ifra hvilken type hendelser som kan skje, evt. kombinasjon av hendelser som kan gi skader.

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

For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhetskart eller faresonekart for flom, skred og ras, herunder områder med mulighet for marin leire, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og teknisk forskrift § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder for "Sikkerhet mot kvikkleireskred» 1/2019 og «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng», med eventuelle senere revisjoner.

Ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er det særlig viktig med kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.

For planer om bygging i aktsomhetssone for flom, må detaljert faresonekartlegging utføres av et firma som har dokumentert fagkyndig flom- eller skredfaglig ledelse og fagmiljø. Videre bør firmaet ha ei ansvarsforsikring for oppdragsarbeidet sitt som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag). Den faglige kompetansen bør dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 årene. Tilsvarende må kompetansen til den faglige lederen i firmaet/institusjonen samt nøkkelmedarbeidere (minst 2 stk. av omsyn til internkontroll) som skal utføre det aktuelle oppdraget, dokumenteres med en CV. De relevante oppdragene som de har utført må vises.

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

1.7.3 Klimatilpasning og overvann

Et klimapåslag på 40 % legges til grunn for overvannshåndtering.

Det stilles i alle utbygginger krav til overvannsreduserende tiltak og forsinkning og fordrøyning av overvann lokalt, før dette videreføres til nedenforliggende overvannsystem (ledningsnett, bekk, vassdrag).

Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient mm. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan tilhørende reguleringsplan.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.

1.7.4 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 mikrotesla.

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

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

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

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

1.7.4 Estetikk

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

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

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste skal unngås i grønnstrukturen.

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.

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

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

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

Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av 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

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

Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra Byantikvar. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.

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

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

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

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

1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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

1.9.2 Barn og unge

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

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

Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg.

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

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

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

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

1.9.4 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, 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.

Alle innbyggerne skal ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks ~500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.

1.9.5 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m^2, skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

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

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

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

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

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

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

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

1.9.7 Sikring av matjordlag

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

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

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

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

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
  - inntil 4 boenheter/eneboligtomter, inkludert eksisterende boenheter/eneboligtomter, innenfor nåværende boligområder.
  - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m2 BYA.
  - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.
- installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg
- gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle formål
- jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetrafikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesakforskrift § 4-1.

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE

2.3.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m2. Maksimalt areal som godkjennes er 1500 m^2.

Boligtomt for en-/to-/tre- og firemannsboliger kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.
Konsentrert boligbebyggelse som rekke-/kjedehus og leilighetsbygg kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 %.

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

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

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

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

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Fremtidig boligbebyggelse B1, B3 og B8

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

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

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

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

For område B8 Halsan gjelder i tillegg følgende:

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

2.3.3 Garasjer

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m2 og maks 70 m2 bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 2,0 meter fra vegkant.

Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m2 pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

2.4.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Nåværende fritidsbebyggelse

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

2.4.3 Fremtidig fritidsbebyggelse

Med plankrav:

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

For område F2 og F3 gjelder følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

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

Uten plankrav:

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

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

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

2.4.4 Naust

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

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

2.6 Råstoffutvinning

Det kreves reguleringsplan for områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning R2.

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

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

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

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

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

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

2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

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

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

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

2.8 IDRETTSANLEGG

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

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

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

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

3.2 BANE

3.2.1 Plankartet viser nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 PARKERING

3.4.1 Det åpnes for parkering inkludert grøntrabatter.

3.5 HAVN

3.5.1 Plankartet viser nåværende havn

3.5.2 Plankartet viser nåværende ankringsområde

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

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

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

> *Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friområder, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.*
>
> *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

4.2 FRIOMRÅDER

4.2.1 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

4.2.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftsaktiviteter 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.

4.3 NATUROMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen
Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

5.2.1 Spredt bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

Lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse:

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

6. Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder går frem av pkt. 7.1.2.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.
11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
12. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
13. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
14. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som fortetting av eksisterende husklynger.

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

5.2.2 Spredt fritidsbebyggelse

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

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

5.3 Tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen (§ 11-11, nr. 4)

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

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)

6.1 Drikkevann

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

6.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag FFFFN

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

6.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med akvakultur VKA1-3

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

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

6.4 Småbåthavner

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

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

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

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

6.5 ANKRINGSOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

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

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

7.1.2 Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (H110_1 – H110_2)

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

Sikringssone for drikkevann Movatnet, Hoklingen og Sønningen H110_1

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

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

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

- Det er forbud mot arrangement som samler større folkemengder innenfor en sone på 100 meter fra vannkanten, uten tillatelse fra kommunen.

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

7.1.3 Sikringssone for område for grunnvannsforsyning (H120_1, H120_2, H120_3)

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

Innenfor område H120_1 Torhaugen gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak.

For område H120_2 Ytterøy og H120_3 Kvernbekken tillates ikke:

- Etablering og/eller utvidelse av bebyggelse og anlegg oppstrøms vannforsyningsanleggene. Unntaket er bygninger og anlegg tilknyttet etablering og drift av vannforsyningsanleggene.
- Tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr oppstrøms vannforsyningsanleggene.

7.2 BÅNDLEGGING (§ 11-8, D)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

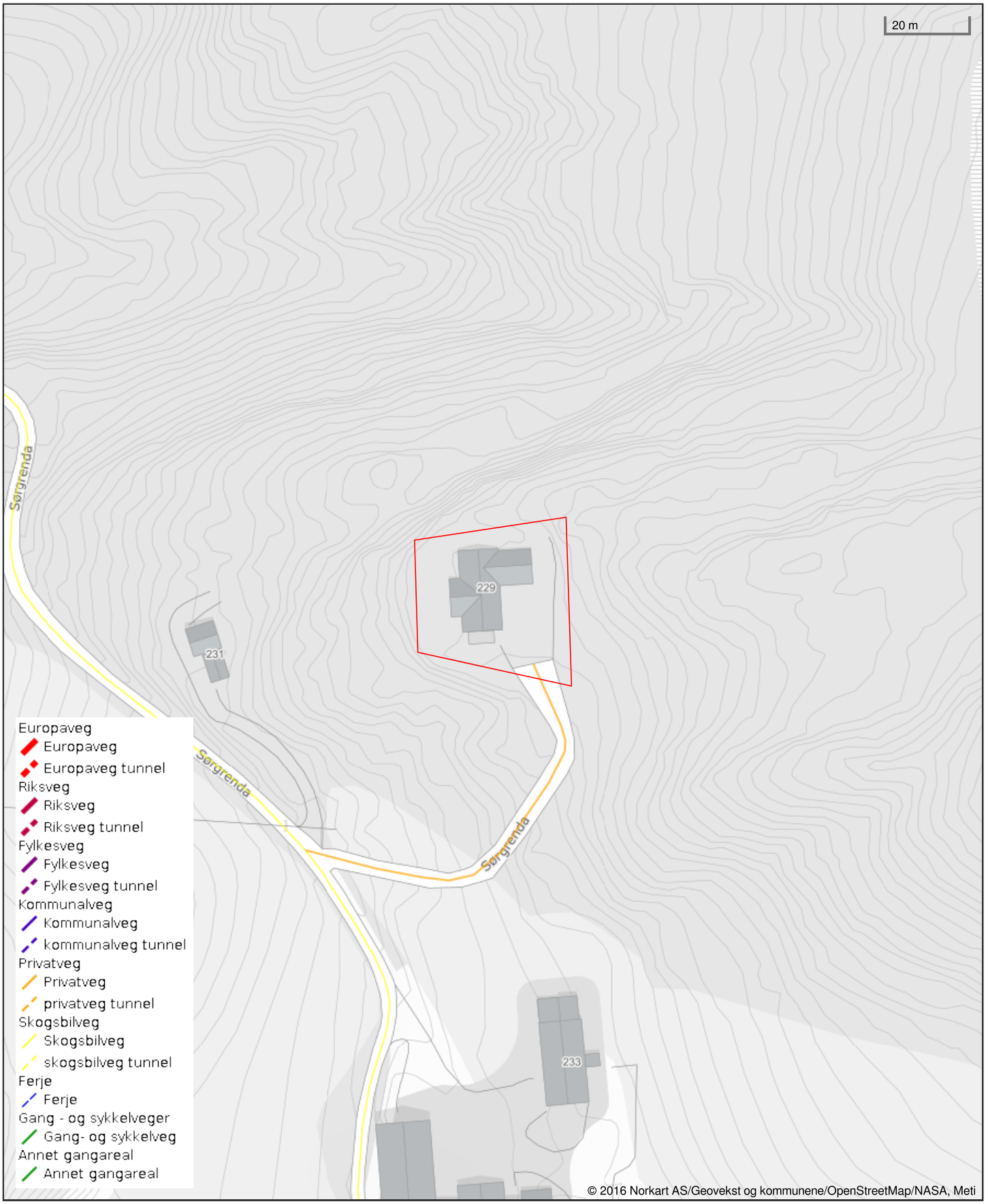
Båndleggingsone for områder som er vernet etter naturvernloven med egne forskrifter.

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

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

Utskriftsdato: 24.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 119/27//



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.

Skjøte[1)]

Innsenders navn
Siw Beathe Fossen og Bjørn Olav Løvli
Adresse
Eggenvegen 62
Postnr. 7608 Poststed LEVANGER
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1268868 Tinglyst: 14.11.2017
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1719	Levanger	119	27			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 100.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
	Roald Løvli	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Siw Beathe Fossen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
	Bjørn Olav Løvli	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 119, bnr. 27, skal ha veirett og rett til å anlegge nødvendige ledninger til strøm, vann, avløp over gnr. 119, bnr. 4, samt rett til å vedlikeholde dette senere.

Dato	Utstederens underskrift
23.10.17	Roald Løvli

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
23.10.2017	Markabygda

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Roald Løvli	ROALD LØVLI

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Andreas Bolstad	ANDREAS BOLSTAD
Adresse: 7620 SKOGN	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Kjell Stokkan	KJELL STOKKAN
Adresse: 7630 ÅSEN	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
23.10.17	Roald Løvli

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
23.10.17	Roald Løvli

Sørgrenda 229

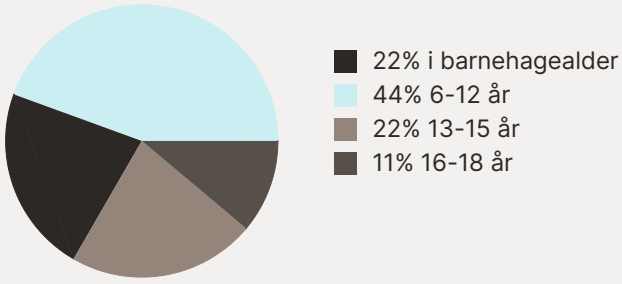
Offentlig transport

Småland Linje 635	11 min 11.4 km
Skogn stasjon Linje R70	12 min 13.2 km
Trondheim Værnes	40 min

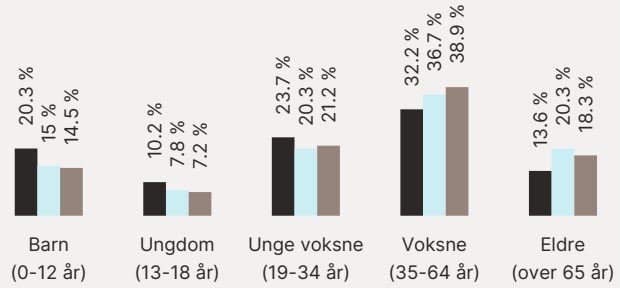
Skoler

Markabygda Montessoriskole (1-7 kl.) 62 elever, 5 klasser	3 min 2.9 km
Skogn barne- og ungdomsskole (1-1... 471 elever, 21 klasser	12 min 11.8 km
Åsen barne- og ungdomsskole (1-... 215 elever, 15 klasser	15 min 16.4 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	19 min 18.7 km
Aglo videregående skole 8 klasser	29 min 32.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stormo	62	28
Kommune: Levanger	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnang barnehage (2-5 år) 13 barn	9 min 9.1 km
Purktrøa Voll gårdsbarnehage (1-5... 43 barn	10 min 10.5 km
Skogn barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 12.2 km

Dagligvare

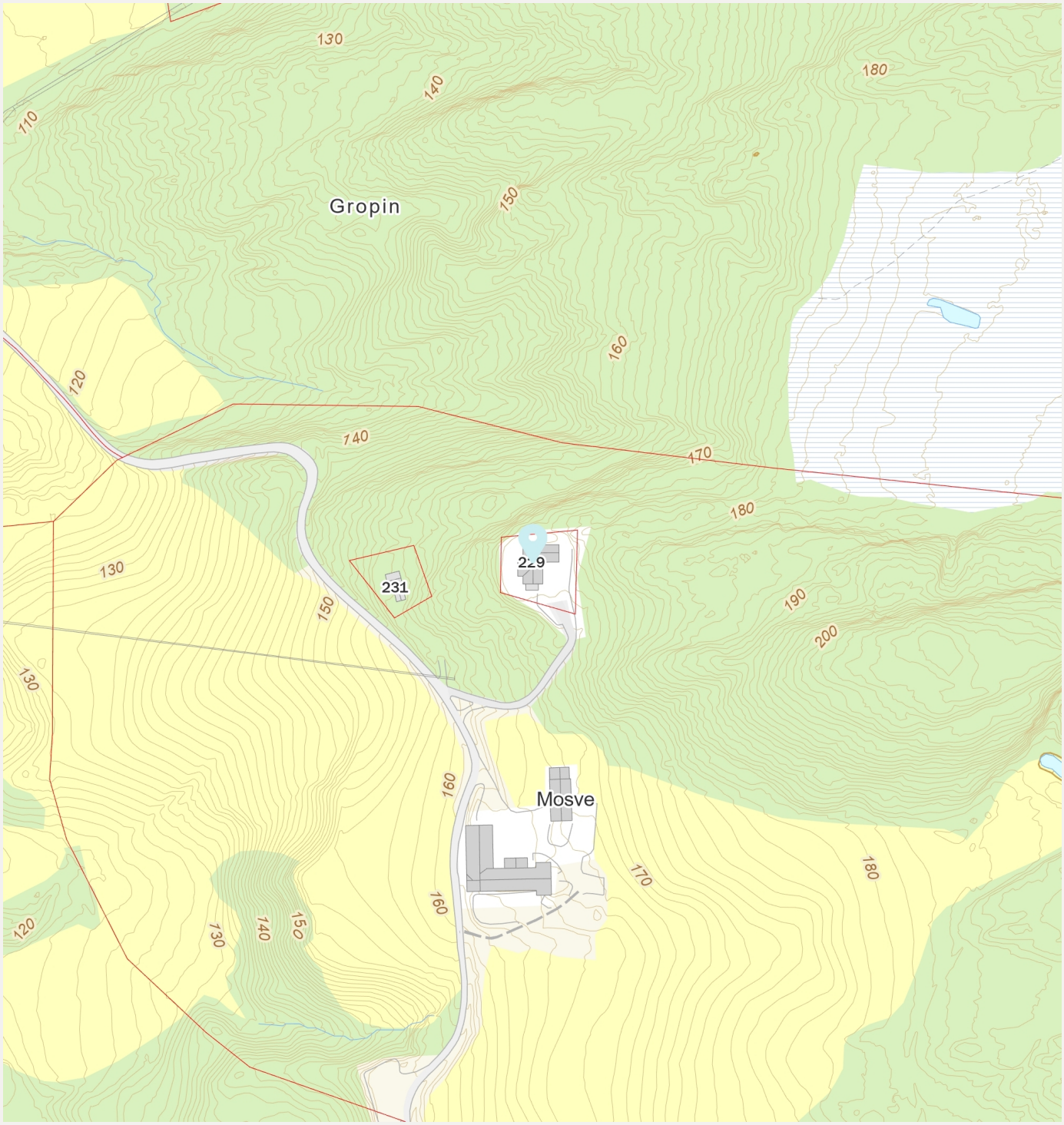
Bunnpris Skogn PostNord	12 min 13 km
Coop Extra Skogn Post i butikk	13 min 13.3 km

Sport

Markabygda skole Ballspill, fotball	3 min 2.9 km
Skognhallen og utebaner Hall, ballspill	12 min 11.8 km
Fitnesspoint Skogn	13 min
Gråmyra Gym	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Egenerklæring

Sørgrenda 229, 7622 MARKABYGDA

26 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørgrenda 229	Sørgrenda 229	

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?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Matberg, Lasse Løkken

Selger

Angel, Nora

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

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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nettingen oppunder taket i luftespalte byttet rundt om.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skeyna / Varmbo

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lynnedslag sommeren 2024, slo ut elektrisk plenklipper og elektrisk portåpner, dette ble utbedret før vi overtok boligen slutten av August 2024

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpe og privat vannledning fra naboeiendom.
Ny pumpe installert Vinter 2026

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dårlig vanntrykk vinter 2026, utbedret med ny og kraftigere pumpe vinter 2026.
I forbindelse med utskifting av vannpumpen ble det opplyst av rørlegger at vannbåren varme i garasjen ikke var aktiv. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fiber fra NTE installert høsten 2025

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lasse Løkken Matberg	**2026-06-26**	**Nora Cathrine Angel**	**2026-06-26**

Identification

Lasse Løkken Matberg

Identification

Nora Cathrine Angel

Signicat

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