

Egenerklæring

Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER

27 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------------|----------------------|--------------|
| Jacob Schives veg 15 | Jacob Schives veg 15 | |

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?

Tok over boligen 1. desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Flyttet inn i påskeferien 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Farstad, Simen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom er omgjort til bad. Lagt ny flis, baderomsplater og tilordnet dusj «hule». Lagt opp vann dit. Jobben er er gjort med hjelp av faglærte venner, men har ingen dokumentasjon på det. Boligens ordinære bad er ikke gjort noe med i mitt eie.

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

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet noe av kledningen der det har vært råte. Er også skiftet plattning og noe rekkverk på den ene verandaen. Også er huset malt svart.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ble opplyst om fukt i kjeller da jeg kjøpte. Ikke noen ting jeg har gjort noe med.

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp spotter og nye stikkontakter rundt om. Varmekabler også.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Madsen elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt opp vann og avløp til det nye kjøkkenet i utleiedel

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt opp vann til dusj i det nye badet. Gjort med hjelp fra faglærte, men ingen dokumentasjon på det.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært skjeggkre. Anticimex kom hit gjennom forsikringssak og la ut middel. Har ikke sett noe siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært noe råte på noen av klednings plankene. Men det er skiftet.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Evt gipsing mellom enhetene.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53441035

Egenerklærings skjema


Name

Simen Farstad

Date

2026-04-27

Identification

 Simen Farstad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Simen Farstad

27/04-2026
11:40:00

BankID OIDC
High



Adresse

Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER

Dato for energimerking

08.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293097

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

185686264

Gårdsnummer

2

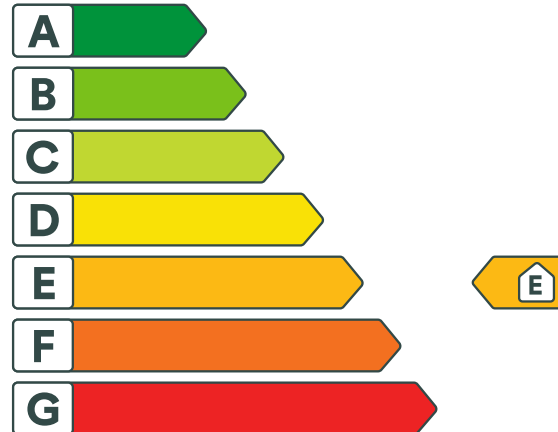
Bruksnummer

140

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

1970

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

194,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

256,68 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

284,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 476 kWh



Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER



Detaljering

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



Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

7 2 H F M
2/140 Ferdigattest

Geomatikk

Journalnr.

104/69.

Dato, avsluttende synsforr.

| | |
|----------------|--|
| Arbeidssted | Tomt nr. 9, Bamberg II, Levanger. |
| Arbeidets art | Betong - mur - tre. |
| Bygningens art | Enebolig. |
| Byggherre | Herulf Borge, Kirkegt. 28, Levanger. |
| Byggemelder | Kirknesvaag Sagbruk og Høvleri A/S, Steinkjer. |
| Ansvarshavende | Kirknesvaag Sagbruk og Høvleri A/S, Steinkjer. |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

Mangler beis eller maling utvendig.

" utv. trapp fra stue.

" lufting over tak fra bad.

" belegg på gulv i ett soverom.

" sluk i vaskerom.

Upusset grunnmur.

Bod ikke innredet.

Levanger

den 17. juni 1970.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|--------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| Arbeidssted (adr.) | | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | | |
| Jacob Schives veg 15, Levanger | | Gnr. 2, bnr. 140 | | |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato for søknad | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr. |
| Tilbygg | Boligbygg | 26.3.79 | 19.04.1979 | 216/79 |
| Byggherre | | Adresse | | Tlf. |
| Herulf Borge, | | Levanger | | |
| Anmelder | | Adresse | | Tlf. |
| Herulf Borge, | | Levanger | | |
| Ansvarshavende | | Adresse | | Tlf. |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:



| | |
|--------------|--------------------------------|
| Sted og dato | Stempel |
| Levanger | for: Bygningssjefen i Levanger |
| 09.08.79 | <i>Ola Hegraa</i> |
| | Underskrift |

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesøknademyndighet

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Levanger kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

Byggesak

Arkplan Arkitektkontor
Att.Silje Storstad
Verftsgata 16
7801 NAMSOS

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------|
| Sakstype: Delegert byggesak | Vårt saksnr.: 2026/14669-4 | Saksbehandler: Rikke Emilie Wiseth | Dato: 10.06.2026 |
| Eiendom: 2/140/0/0 | Deres saksnr.: | | Vedtaksnr.: 326/26 |

Godkjent: Søknad om opprettelse av selvstendig boenhet - 5037/2/140 Jacob Schives veg 15 - Simen Farstad

Levanger kommune viser til søknad om tiltak med ansvarsrett mottatt 07.05.2026 samt supplerende dokumentasjon mottatt 26.05.2026 og 08.06.2026.

Tiltaket:

Det søkes om opprettelse av selvstendig boenhet og fasadeendring på eiendom gnr./bnr. 2/140 Jacob Schives veg 15 i Levanger kommune. Eneboligen som er på ett plan, skal deles av slik at det blir to selvstendige boenheter. Det skal etableres en ny inngangsdør til den nye boenheten på den østlige fasaden.

Kommuneplanens bestemmelse 1.6.9 stiller krav til 2 parkeringsplasser per boenhet. Situasjonsskartet som er vedlagt søknaden viser at det er satt av plass til 3 parkeringsplasser, men det er nok areal for en fjerde. Kommunen vurderer at kravet til parkeringsplasser er oppfylt på eiendommen.

I forbindelse med opprettelse av boenheten er det søkt om fravik TEK17 § 14.

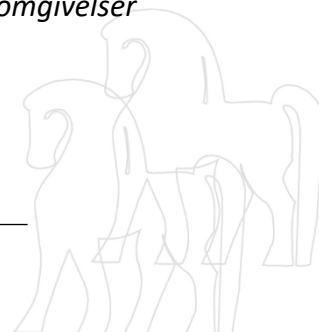
Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har kommet en merknad fra nabo tilhørende gnr./bnr. 2/117 Jacob Schives veg 13:

«Dette er allerede utført og leietaker er innflyttet, vi har ingen merknader utover det».

Ansvarlig søker har svart på merknaden:

«Det stemmer at tiltaket er utført, da det var relativt lite inngripende for bolig og omgivelser at de bygningsmessige tiltakene ble gjennomført.»



Planstatus:

Eiendommen er omfattet av kommunedelplan for Levanger sentrum (planID 2013007) og er avsatt til boligbebyggelse. Omsøkte tiltak vurderes å være i samsvar med gjeldende plan.

Andre myndigheter:

Levanger kommune vegmyndighet har godkjent utvidet bruk av avkjørsel i e-post av 20.05.2026.

Søknad om unntak fra krav i TEK17:

Søker viser til følgende i søknaden:

En enebolig fra 70-tallet som i utgangspunktet ikke skal totalrenoveres vil ikke oppfylle energikravene i TEK17 på noen punkter, det er derfor det ikke er spesifisert nærmere. Kap. 14-2 krav til energieffektivitet vil ikke kunne oppfylles uten at det gjøres store tiltak på boligen. Kap. 14-2 pkt 2 lister opp preaksepterte u-verdier på bygningsdeler som ikke vil kunne oppfylles uten tiltak/oppgradering, og bygningens totale energibehov på 100kWh/m² vil ikke oppfylles uten de samme tiltakene (kap 14-2 pkt 1).

Siden bygget ikke skal oppgraderes bygningsmessig i denne omgangen vil heller ikke kap 14-3 pkt 1a oppfylles. Dette kapitlet lister opp minimumsverdier for bygningsdeler ved en mer fleksibel beregningsmetodikk, der omfordeling av varmetap kan foretas. U-verdier for vegger, tak, vinduer, golv, lekkasjetall, kuldebroverdi o.l. vil i dette tilfellet være under det som er dagens krav, og iht. kravene i en eldre teknisk forskrift som var relevant på byggetidspunktet.

Det er vanskelig å kvantitativt anslå avviket mellom ny og eldre TEK uten å foreta energiberegninger, men det er hverken uvanlig eller uforsvarlig mtp helse, miljø og sikkerhet å benytte boligen slik den fremstår.

Det er søkt unntak fra kravene i TEK17 kapittel 14 om energieffektivitet. Utover de omsøkte unntak, legger kommunen til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 29-5.

Etter plan- og bygningsloven skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i samsvar med loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner imidlertid for at kommunen kan gi helt eller delvis fritak fra krav i TEK17 med formål om å sikre hensiktsmessig bruksendring, ombygging eller rehabilitering av bygg. Bestemmelsen er en unntakshjemmel og det er et grunnleggende vilkår at bruksendringen/ombyggingen sikrer forsvarlig bruk av det aktuelle bygget. Med dette menes at bruken skal være forsvarlig med tanke på sikkerhet, helse og miljø.

I vurderingen om fritak skal gis, skal kommunen vektlegge følgende momenter, jf. pbl. § 31-4 første ledd:

- a) Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.
- b) Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- c) Fordeler som oppnås med tiltaket.

I henhold til prop.64 L (2020-2021) s. 26, har bestemmelsene til hensikt å gi kommunene større mulighet til å løse utfordringer knyttet til tomme lokaler og manglende liv i bysentrum o.l, ta hensyn til byggverk som formelt er vernet (enten etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven), for på den måten unngå at viktige kulturverdier blir ødelagt, samt gi en større fleksibilitet og insentiver for bolig- og bygningseiere til å oppgradere byggverk til høyere standard uten at det går på bekostning av sikkerhet, helse og miljø.

Opprettelse av en selvstendig boenhet i eneboligen vil vanskelig kunne oppfylle alle tekniske krav som stilles til nye boliger i dag. Dette som følge av at bygget ble oppført på en tid da andre tekniske krav gjaldt.

Fravik fra krav til energieffektivitet, TEK17 kap. 14:

Det er søkt om unntak fra krav i TEK17, kapittel 14 om energieffektivitet. Søknaden begrunnes med at bygningen er oppført på 1970-tallet og at tiltaket ikke omfatter bygningsmessige oppgraderinger. Bygningen vil derfor ikke oppfylle dagens krav til blant annet U-verdier for vegger, tak, vinduer, gulv, lekkasjetall, kuldebroverdi o.l.

Kommunen legger til grunn at bygget er oppført i samsvar med de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Oppfyllelse av dagens energikrav ville krevd omfattende oppgraderinger av bygget, som ligger utenfor tiltakets omfang.

Kommunen vurderer at de omsøkte unntakene ikke vil medføre forhold som er uforvarselige med hensyn til sikkerhet, helse eller miljø. Det er videre lagt vekt på at tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse gjennom etablering av en ny boenhet uten vesentlige inngrep i bygningen.

Etter en samlet vurdering av byggverkets alder, tekniske tilstand, og fordelene ved etablering av ny boenhet, finner kommunen at vilkårene for å gi unntak etter plan- og bygningsloven §! 31-4 er oppfylt.

Bygningen er oppført før dagens tekniske krav og det er ikke planlagt oppgraderinger for å bedre disse. Det er positivt at den nye boenheten oppfyller alle andre krav i TEK17 og kommunen vurderer derfor at den samlede energibruken fortsatt vil være innenfor akseptable rammer, og at unntak ikke innebærer uforholdsmessig avvik fra forskriftens formål.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 31-4 gis det unntak fra krav til energieffektivitet.

Med hjemmel i pbl. § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven, med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

ARKPLAN ARKITEKTKONTOR (org.nr. 980467325) har erklært ansvarsrett som:

- Ansvarlig søker

TRØNDELAG BETONGSPRØYTING AS (org.nr. 942987080) har erklært ansvarsrett som:

- Ansvarlig prosjekterende for vurdering bygningsmessig iht. TEK17 (brann-, lys- og lydforhold, rømning, utforming og funksjoner)
- Ansvarlig utførende for gjennomføring av alle bygningsmessige arbeider knuttet til TEK17.

Merknader/orientering:

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til Plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingsutvalget i Levanger kommune.

Gravemelding og søknad om tilkoping/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal «*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*» følges.

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

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

Adgangen til domstolsprøving

I henhold til forvaltningsloven § 27 b beslutter kommunen at det ikke kan reises søksmål om dette vedtakets gyldighet, eller reises sak om erstatning knyttet til vedtaket, før klagemulighetene er benyttet fullt ut, og klagesaken er endelig avgjort av klageinstansen.

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

Faktura for tilknytningsgebyr, jf. forskrift om VA-gebyrer Levanger m.fl. § 5, vil ettersendes i de tilfeller tiltaket omfattes av forskriften. Årsgebyr justeres i enkelte tilfeller etter ferdigstillelse.

Det må søkes om ferdigattest før tiltaket tas i bruk, jf. pbl. § 21-10.

Bygget vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Rikke Emilie Wiseth
byggesaksbehandler

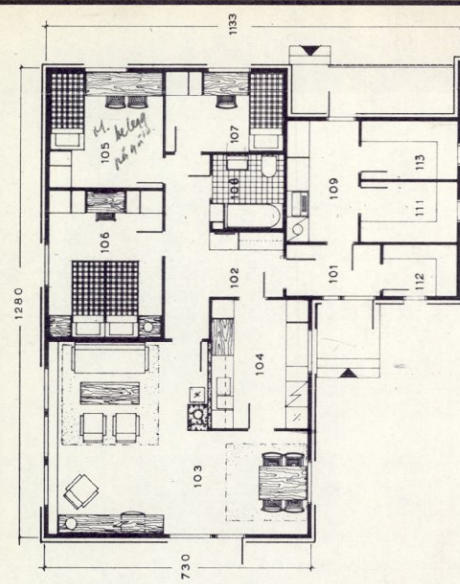
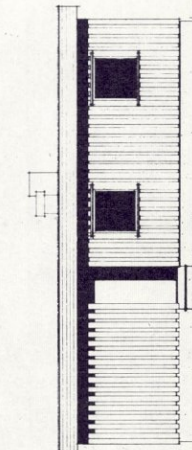
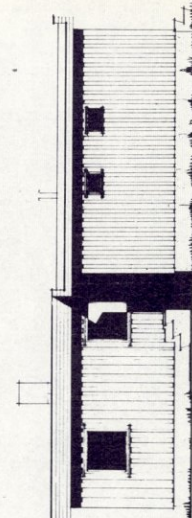
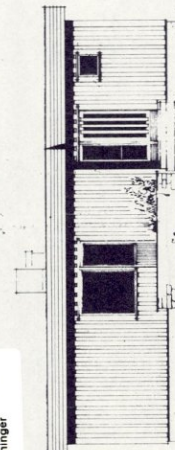
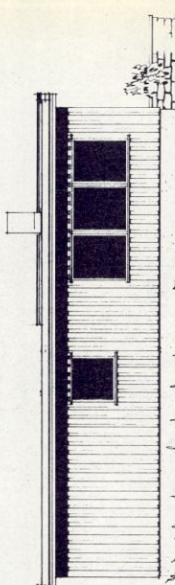
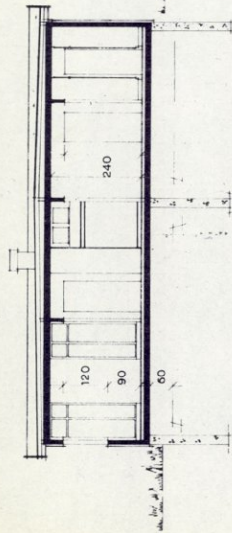
Per Anders Røstad
Enhetsleder landbruk, miljø og arealforvaltning

Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Kopi til:

Simen Farstad

TRØNDELAG BETONGSPRØYTING AS



Rom Rom Galv Lys
nr.: type : m2 : m2 :

| | | | | |
|-----|----------|---|------|-----|
| 101 | vindfang | : | 30,6 | 7,6 |
| 102 | entree | : | 8,8 | 1,1 |
| 103 | stue | : | 9,7 | 1,1 |
| 104 | kjeller | : | 10,5 | 1,1 |
| 105 | soverom | : | 6,9 | 1,1 |
| 106 | soverom | : | 2,8 | |
| 107 | soverom | : | 4,1 | |
| 108 | bad/W.C. | : | 4,2 | |
| 109 | vaskeom | : | | |
| 110 | klær | : | | |
| 111 | matbod | : | | |
| 112 | træsnel | : | | |
| 113 | | : | | |

2,8

Sak 104/69
Levanger Bygningstift
6 - 5 - 68
20 - 3 - 68

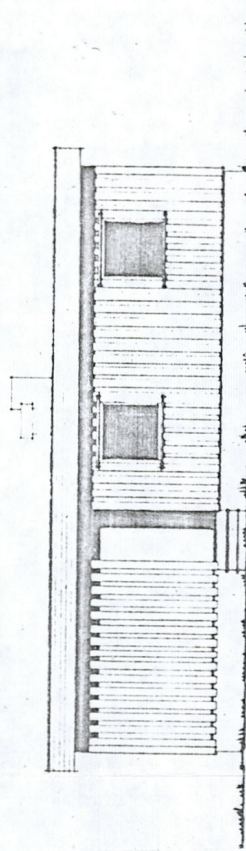
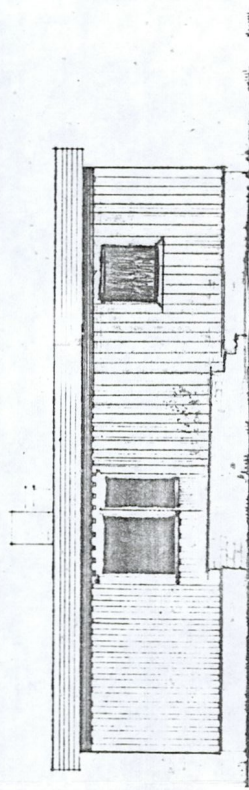
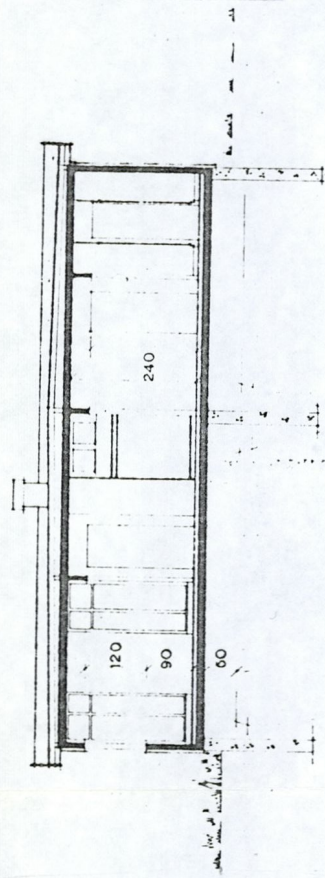
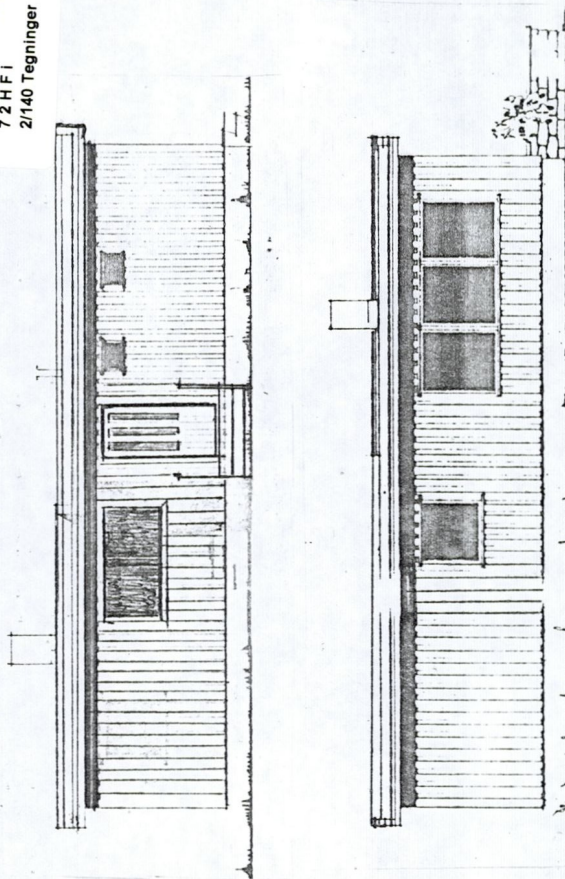
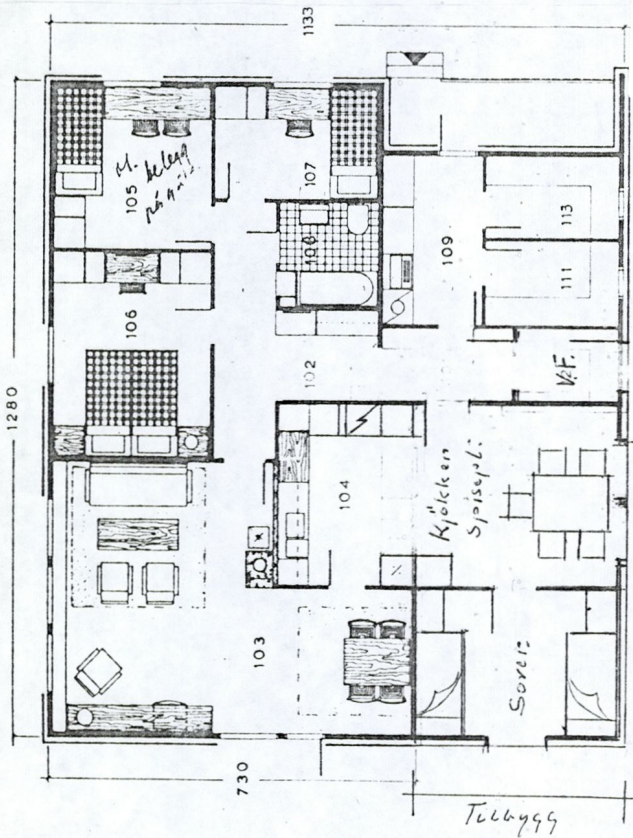
A/S SYSTEMHUS

DATE: 20 - 2 - 68
MAL: 1:100

VESTERÅLEN ÷ 009

VESTERÅLEN : Bruttoareal 1. etg.: 119,0 m²
Leieareal 1. etg.: 84,7 m²

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagelse af bygninger uden tilladelse fra A/S SYSTEMHUS eller dets medvirker.

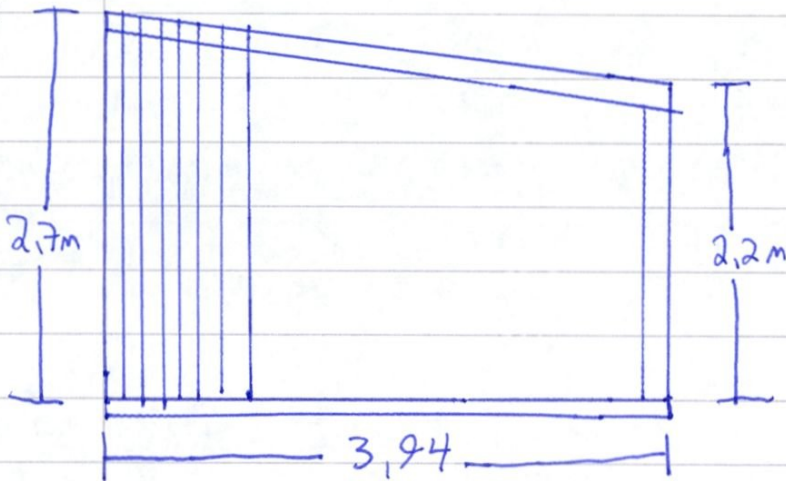


Tilbygg 26 m² M=1-100.
Herolv Borg.

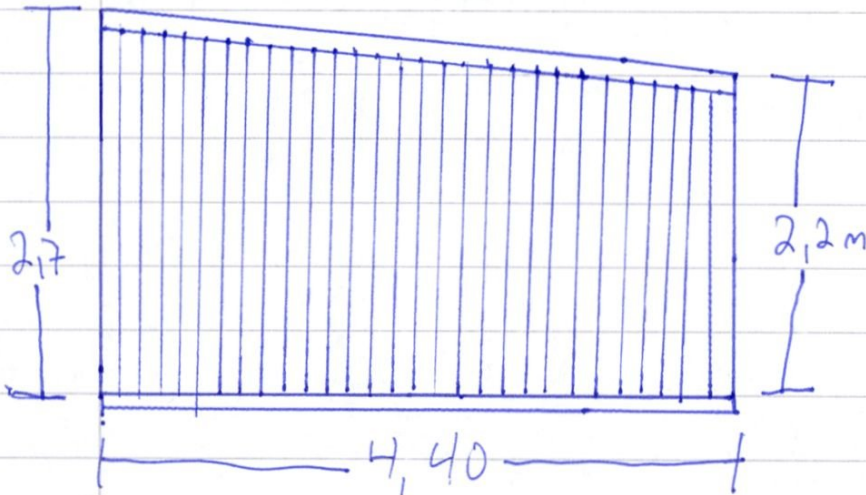
FASADETEGN. 1AV2

1:500

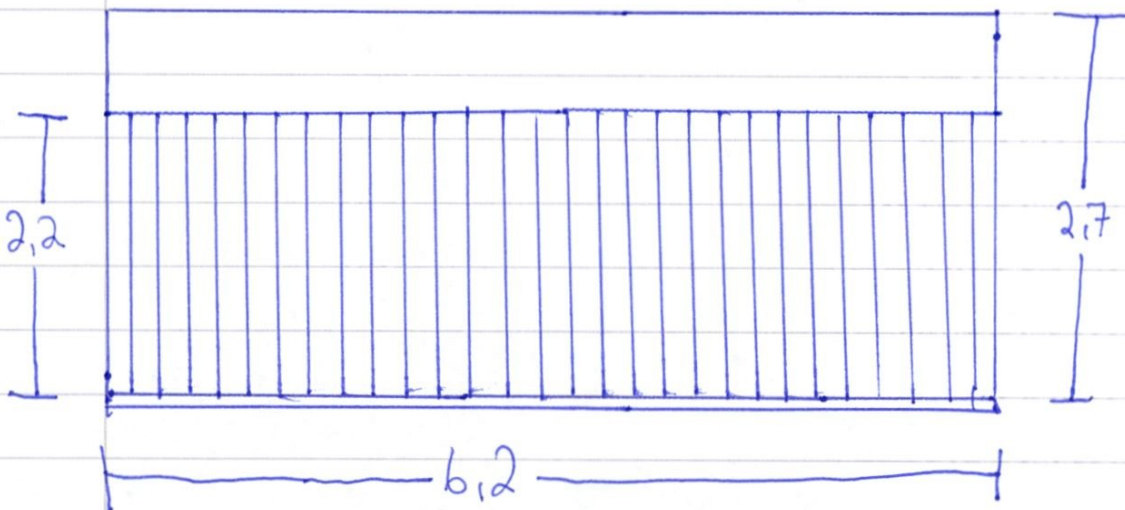
VEOL. 3



FASADE MOT
NORD (NORO-N-VEST)



FASADE MOT
SØR (SSV)



FASADE
MOT
~~ØST~~
VEST



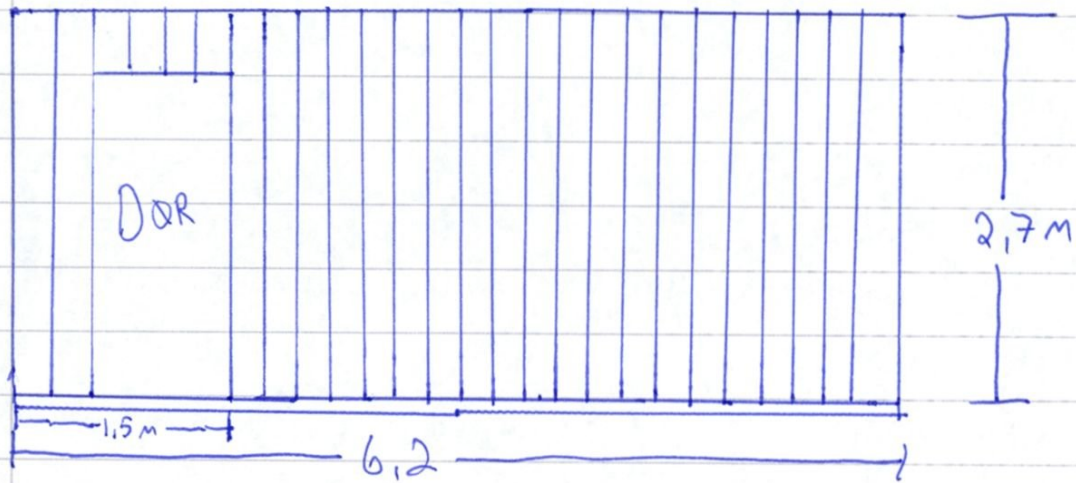
7 2 H F 7
2/140 Tegninger

Geomatikk

Bygningssjefen i Levanger

1: 500

FASADE TEGN 2AV2)



FASADE MOT ØST

Bygningssjefen i Levanger

PLANTEGN.
OVENTFRA

1:1000

Bygningsjefen i Levanger

INNKJØRSEL
↑↑

VEG

VEDL. 4

12,80m

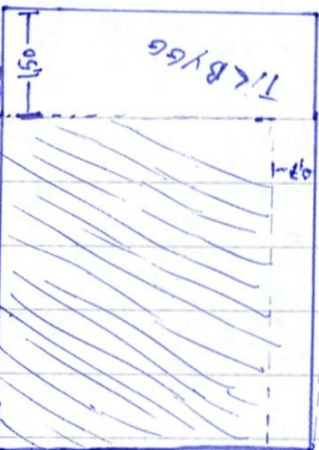
BOLIG

11,80

11,33m

TRAPP

TILBYGG



GARASJE

NY GARASJE

4.4

6.2m

TILBYGG:
1.5m x 4.4m
+ 0.7m x 6.2m



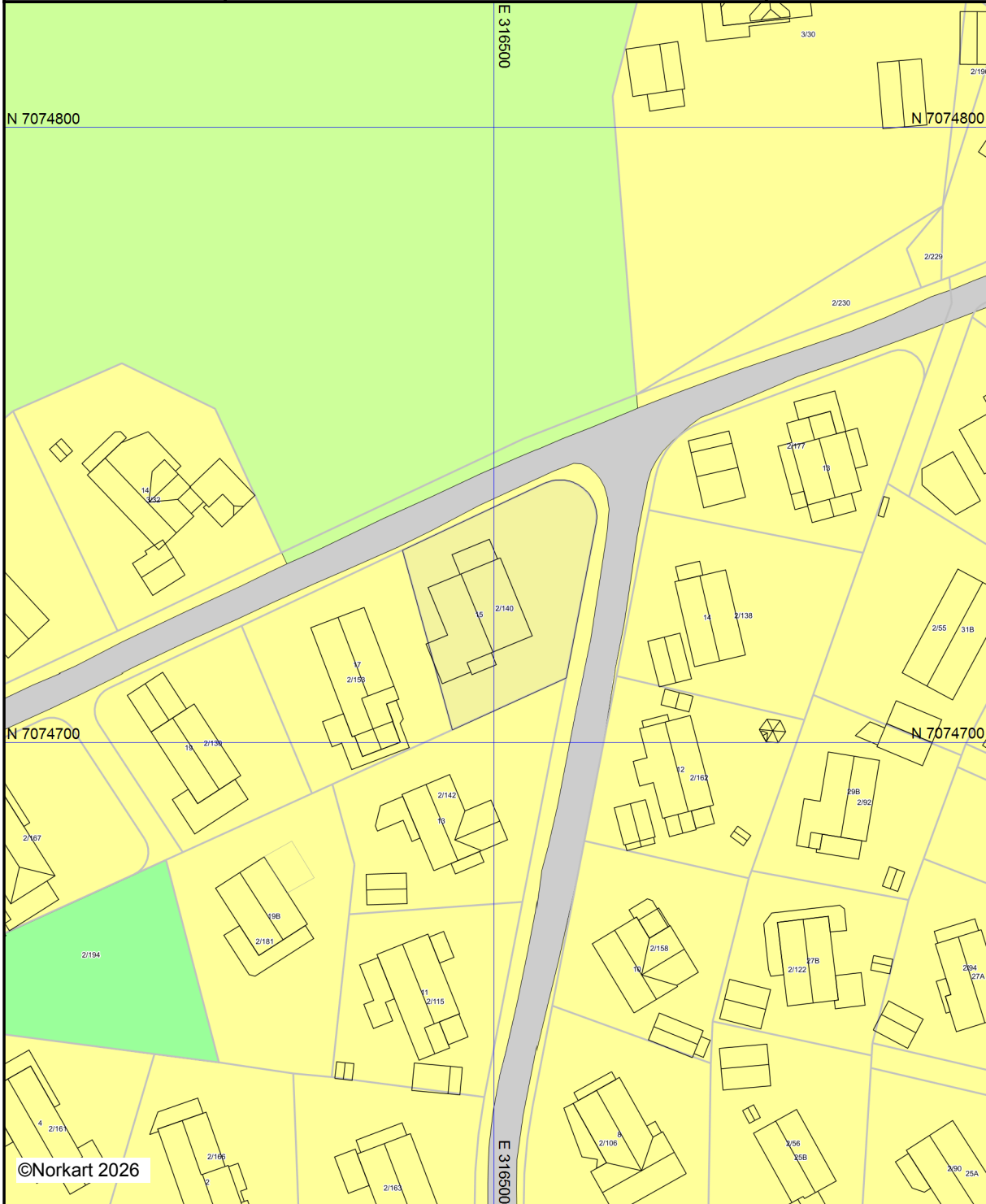
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2/140
Adresse: Jacob Schives veg 15
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

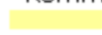



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

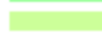
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


 Boligbebyggelse - nåværende

 Veg - nåværende

 Friområde - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Levanger kommune

Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2018, sist revidert vår 22

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

- Mindre endring 9/12 2020, PU sak 55/20
- Mindre endring 26/1 2021 – Leira mottak 2.6.5
- Mindre endring 15/9 2021 – PU sak nr 40/21
- Mindre endring 10/6 2022

Ordfører

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

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

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

INNHALDSFORTEGNELSE

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

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

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

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

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

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

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

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

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

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

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

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

1.4.2 Energi

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

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

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

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

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

I sentrumssonen/bykjernen, bestemmelsesområde #1 og 2, og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

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

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

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

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt [1.7.3 Elektromagnetiske felt.](#)

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder.

Veger, gang- og sykkelveger

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

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

| Offentlig veg Vegnummer Vegnavn | Byggegrense i meter målt fra: <ul style="list-style-type: none">• senterlinje kjøreveg for europaveg og fylkesveger, uavhengig av evt. langsgående gang- og sykkelveg• senterlinje i kjøreveg og senterlinje i gang-/sykkelveg for kommunale veger |
|--|--|
| E6 | Fra veglovens byggegrense på 50 m gjelder følgende unntak: <ul style="list-style-type: none">• Nossumhyllan, begge sider: 20 m• Branes: 30 m (samme avstand som i gjeldende reguleringsplan for Magnetten). |
| Fv. 774 Sætersmyra | <ul style="list-style-type: none">• Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder. |
| Fv. 6874 Kirkegata, Sverres gate, Tømtevegen | Fra veglovens byggegrense på 30 m gjelder følgende unntak: <ul style="list-style-type: none">• Moan: 20 m• Branes: 20 m |
| Fv. 6866 Staupslia, Alstadhaugvegen | Unntak fra veglovens/fylkestingets byggegrense på 30 m: Nåværende boligområder Levangernesset: 20 m Framtidig boligområde Nesheim/Vassdalen: 25 m. |
| Fv. 6888 Gamle Kongeveg Nord | Veglovens/fylkestingets byggegrense på 15 meter gjelder. |

| | |
|----------------------------|---|
| Fv. 6876 Jamtvegen | |
| Fv. 6878 Okkenhaugvegen | |
| Fv. 6872 Gilstadlia | |
| Kommunale veger | <p>For kommunale veger gjelder en generell byggegrense på 9,0 m fra senterlinje i hhv. veg eller gang- og sykkelveg. Dette gjelder der plankartet ikke viser annen byggegrense. Byggverk kan plasseres nærmere enn 9 meter etter godkjenning fra kommunal vegmyndighet.</p> <p>Ved transformasjon til mer bymessig bebyggelse i bl.a. bestemmelsesområde #1 skal bebyggelsen lokaliseres med veggiv/fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Plassering av bygg inntil veg og fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggsone, ferdselssone, møbleringssone og kantsteinssone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinsparkering», sykkelfelt eller</i></p> </div> |

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

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

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

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

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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

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

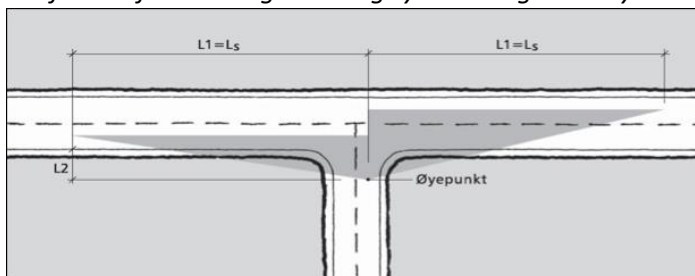
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

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

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

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

Eksempel på frisikt i privat/felles avkjørsel (sekundærveg) fra kommunal veg (primærveg) i boligfelt med fartssone 30 km/t: Dersom årsgjennomsnittlig trafikkmengde (ÅDT) > 50 i avkjørsel er frisikt på 4 x 20 meter (L2 x Ls i figuren under), og 3 x 20 meter i f.eks. enkeltavkjørsel. ÅDT på 3,5 er gjennomsnittlig norm pr. boenhet. Dersom primærvegen har fortau eller gang- og sykkelveg må frisikt i forhold til gående og syklende også hensyntas.



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

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

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

Tabell 1

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

Geitingsvollen regnes som nåværende boligbebyggelse.

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

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

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

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Lokalisering av handel og service, publikumsrettet formål i første etasje

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

Tilgjengelig boenhet

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

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

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

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

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

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser.

1.6.5 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

1. Generelle minstekrav pr. boenhet:

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

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

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

3. Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt innenfor planområdet kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.
7. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

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

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

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

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

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

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

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

1.6.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

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

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

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

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

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

1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

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

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

Luftkvalitet

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

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 (to tidligere søppelfyllinger/deponi og ett tidligere biloppuggeri) er ikke vist som hensynssone i plankartet, da utstrekningen av forurensningen ikke er kartfestet. Det er planlagt bolig-forretning i område BKB3 hvor det er registrert søppelfylling.

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

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

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

Vannkvalitet

I vannforskriften er det satt miljømål og frister for vannkvalitet.

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

Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

1.7.2 Flom- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

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

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

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

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

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

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

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

1.7.3 Elektromagnetiske felt

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

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

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

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

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

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

1.7.4 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

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

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

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 Generelt

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

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

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

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

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

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

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

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

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

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

1.9.1 Generelle utredningskrav

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

1.9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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

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

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

1.9.3 Barn og unge

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

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

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

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

1.9.4 Kriminalitetsforebygging

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

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

1.9.5 Folkehelse

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

1.9.6 Energi

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

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

1.9.7 Naturmangfold

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

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

1.10 SIKRING AV MATJORDLAG

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

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

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

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

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 – B17

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

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

Nåværende boligbebyggelse B1 og B2

2.3.2 For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

Område B1:

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

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

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

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

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

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

- 2.3.4 Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette.
- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

Nåværende og framtidig boligbebyggelse B3 – B17

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

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE - BFR1

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

2.5 FORRETNING – BF1-BF2

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

2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP23

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1

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

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

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

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

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

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

2.8 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

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

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

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

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

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

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

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

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

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

2.9 IDRETTSANLEGG

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

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

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

BKB1: Kommunens utelager

BKB2: NAF-tomta på Moan

BKB3: Ved Mo gård

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

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

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

2.11 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

BKB5 og BKB6: «Trekanten»

BKB7: Øst for «Trekanten»/jernbanen

BKB8: Øst for Gamle Kongeveg

BKB9: Trønderbilene AS

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

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

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

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

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

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

2.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/TJENESTEYTING

BKB10: Filmfabrikken, fjernvarmesentral m.m.

BKB11: Røstad

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

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

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

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

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

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

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

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

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

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

3.2 BANE

3.2.1 Nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 PARKERING

3.4.1 Parkering inkludert grøntrabatter.

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

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

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

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

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

4.2 FRIOMRÅDER

4.2.1 Med unntak av naturvernområdet Tynesfjæra fuglefredningsområde, hvor egne forskrifter gjelder, vil tiltak og bruk i samsvar med formålet være tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen

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

Samdrift

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

Småskala næringsvirksomhet

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

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

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

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

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1)

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

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

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_2)

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

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

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

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

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

7.2 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 og H720_2

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

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

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

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

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

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

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

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

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_58

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

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

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

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

Fredet bygning, listeført kirke: Levanger kirkested, Levanger kirke

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

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

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

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

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

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

8.1 GENERELT

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

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

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

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

8.2 BESTEMMELSESMOMRÅDE #1 – «BYKJERNEN»

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

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

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

Kjøpesenter

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

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

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

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

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

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

Innenfor sentrumssonen kan det lokaliseres forretning, kontor og tjenesteyting.

Følgende tjenesteyting tillates ikke:

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

8.4 BESTEMMELSESONRÅDE #3 – «AVLASTNINGSOMRÅDET»

Avlastningsområdet omfatter ett område øst for Levangerelva.

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

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

8.5 BESTEMMELSESONRÅDE #4 - FRIKJØPSORDNING PARKERING

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

8.6 TJENESTEYTING – EKSEMPLER

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

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

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

Jacob Schives veg 15

Nabolaget Bamberg - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|--------------------------|--------|---|
| Domus | 19 min | 🚶 |
| Linje 604, 635, 680, 741 | 1.7 km | |
| Levanger stasjon | 21 min | 🚶 |
| Linje F7, R70 | 1.8 km | |
| Trondheim Værnes | 47 min | 🚆 |

Skoler

| | | |
|---|---------|---|
| Nesheim skole (1-7 kl.) | 15 min | 🚶 |
| 397 elever, 25 klasser | 1.3 km | |
| Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10...) | 4 min | 🚶 |
| 145 elever, 12 klasser | 2.2 km | |
| Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min | 🚶 |
| 457 elever, 32 klasser | 2.7 km | |
| Levanger videregående skole | 20 min | 🚶 |
| 1000 elever, 60 klasser | 1.9 km | |
| Verdal videregående skole | 23 min | 🚶 |
| 550 elever | 15.2 km | |

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

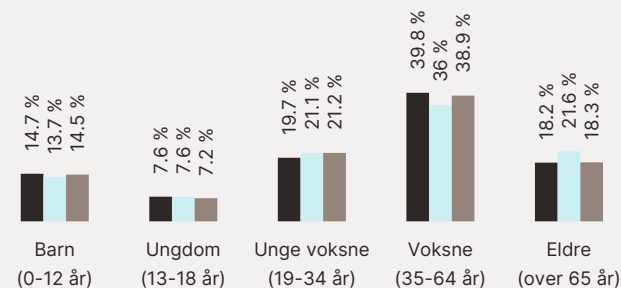


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Bamberg | 931 | 453 |
| Levanger | 10 384 | 5 388 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager


| | | |
|-----------------------------------|--------|---|
| Nesset idrettsbarnehage (1-5 år) | 5 min | 🚶 |
| 84 barn | 0.5 km | |
| Staup barnehage (1-5 år) | 12 min | 🚶 |
| 45 barn | 1 km | |
| Espira Gjemble barnehage (1-5 år) | 12 min | 🚶 |
| 80 barn | 1.1 km | |


Dagligvare


| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Bunnpris Levangerneset | 7 min | 🚶 |
| Coop Prix Levangerneset | 10 min | 🚶 |
| PostNord | 0.9 km | |

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

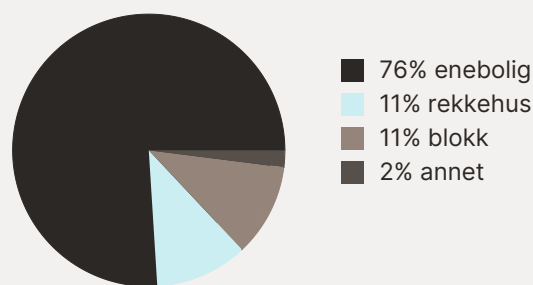
 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100





Sport

-  Bamberg aktivitetsanlegg 5 min 
Ballspill 0.5 km
-  Gjemle friområde-balløkke grus 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  EVO Levanger 19 min 
-  Care Treningssenter Levanger 20 min 

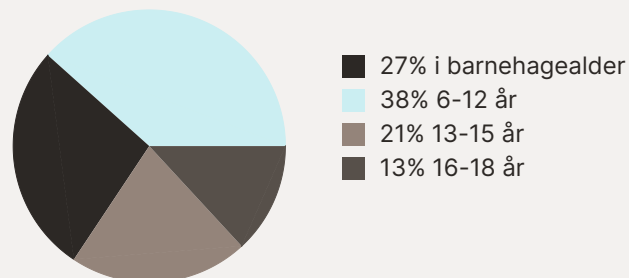
Boligmasse



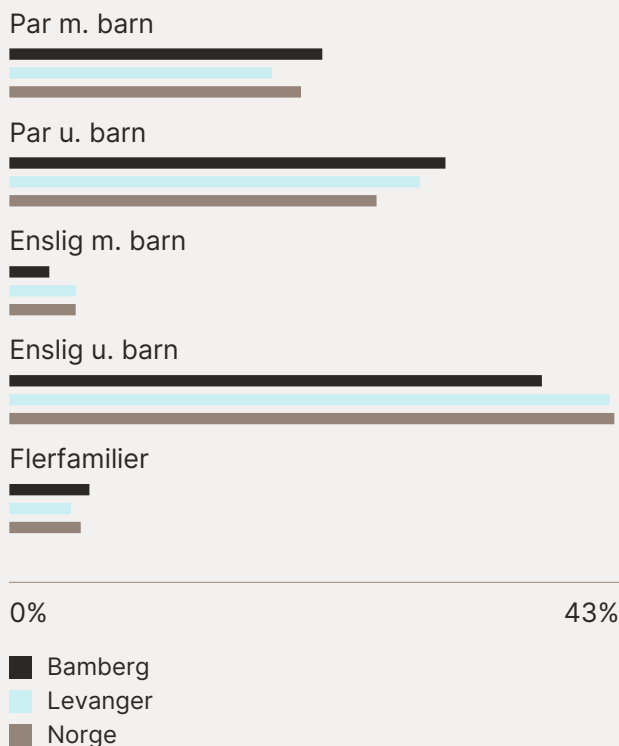
Varer/Tjenester

-  Magneten 8 min 
-  Vitusapotek Levanger 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

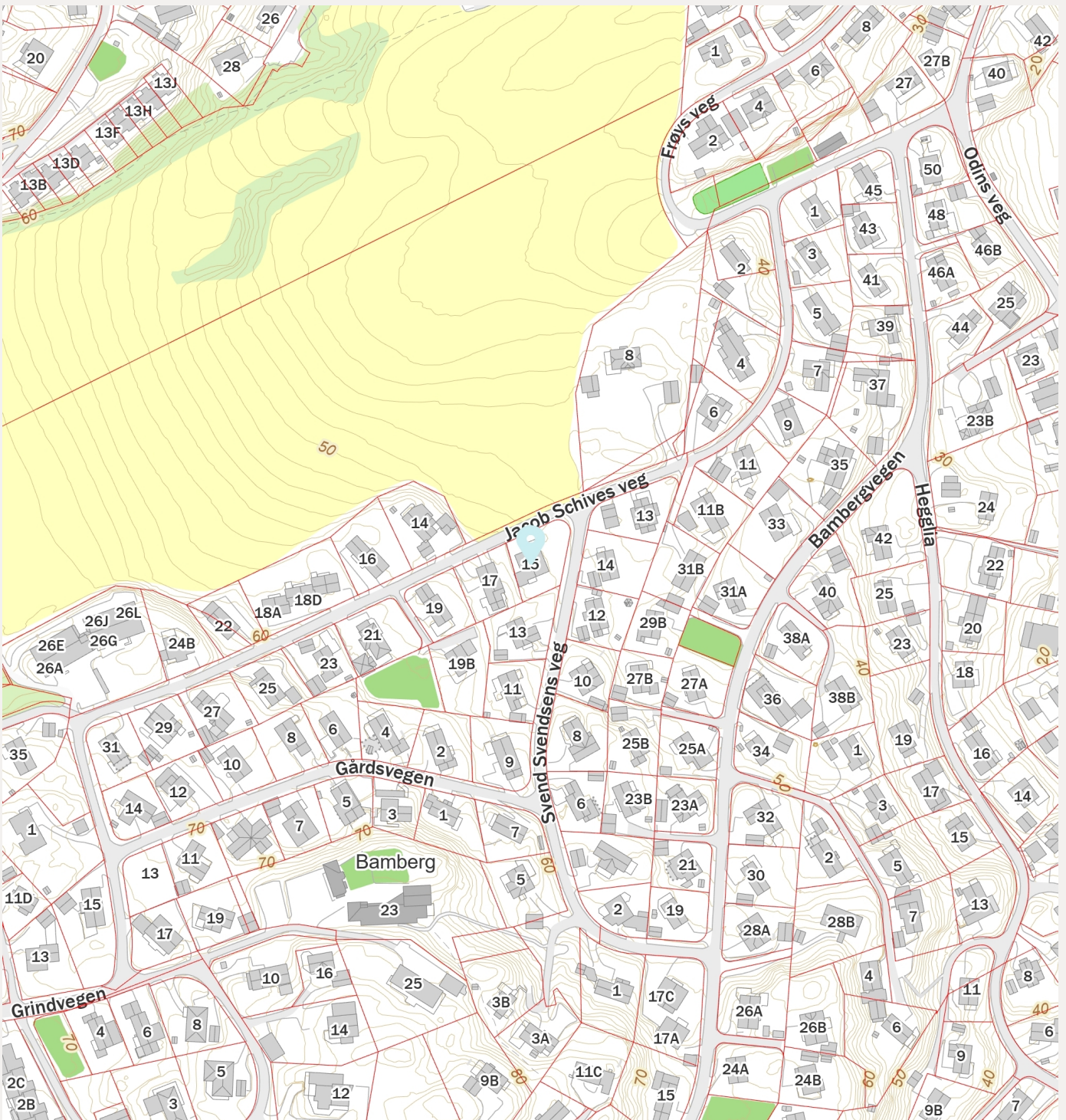


Familiesammensetning



Sivilstand

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



5974 42
Her skjøttet 24/10-68
med J. 5001-
FESTEKONTRAKT

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

I henhold til kontrakt mellom eieren og selskapet av 6/10 1965 angående utparsellering av eiendommen Bamberg, gar. 2, bar. 1 i Levanger, bortfester eieren herved til A/S Levanger Tomteselskap eiendommen Bamberg boligfelt II, fraskilt Bamberg, gar. 2, bar. 1, ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning av 24/8 1968.

Eiendommen har en utstrekning på 42.950 m² og dens grenser fremgår av kart, oppmålings- og skylddelingsforretningen. Grensemerker er oppsatt.

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

1. Festeretten er 99 år, regnet fra den 15/3 1968. Selskapet har rett til å pantsette festeretten for lån som opptas til utbygging og utparsellering av eiendommen.
2. Festeavgiften er kr. 9.879,- pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi fastsatt ved pristakst, stor kr. 5.750,- pr. dekar og 4 % p.a. renter.
3. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter i sin alminnelighet og for Levanger i sin særdeleshet skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kunne forlange festeavgiften regulert. Gjelder det, når regulering kan kreves, bestemmelser om pristakster, blir sådan i tilfelle å avholde. I mangel av adgang til pristakst og (eller) enighet om det er adgang til å kreve avgiften regulert, eventuelt hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift. Voldgiftsneemnda består av tre personer, hvorav partene hver oppnevner en og sorenskriveren i Stjer- og Verdal den tredje, som er neemndas formann. Voldgiftsneemndas avgjørelse er endelig. Partene bærer i fellesskap omkostningene ved så vel voldgiftsavgjørelse som ved takst av prisneemnda. Prisvertakst betales av den som taksten går imot.
4. Festeavgiften betales forsludds- og halvårsvis hver 15. mars, men likevel slik at avgiften betales første gang ved opprettelse av denne kontrakt og da for perioden frem til 15. mars 1969.

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

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

5. Etter festetidens utløp har fremleieren rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdauke, som måtte skyldes påkostninger og (eller) forbedringer av tomten og som selskapet, fremleieren eller hans forgjenger(e) har tilført den. Retten til innløsning er betinget av at eieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtfestet eller ved lovlig skjønn overta bebyggelsen på tomten og godtgjøre fremleieren den verdiskning som han og eventuelt hans forgjenger(e) eller selskapet har tilført den.
6. Eventuell fredning av tomtområdet påhviler festeren.
7. Alle utgifter vedr. regulering, utbygging og utparsellering av eiendommen er eieren uvedkommende og blir et mellomvarende mellom selskapet, fremleierne og eventuelt kommunen. Tilsvarende gjelder eiendomsskatt på grunnen.
8. Fremleieren er i forhold til eieren berettiget til å overdra eller pantsette i sin fremleierrett, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.
9. Selskapet kan i de festekontrakter (fremleierkontrakter) det utsteder på de enkelte tomter, lauta følgende bestemmelse, som eieren herved erklærer skal være bindende også i forhold til ham:
 - " Så lenge det i tilfelle på hus med festerett hviler lån opp-
 - " tatt i Husbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Bykredittfor-
 - " eningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets
 - " pantelån skal :
 - " a. festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenstående
 - " festetid skulle være kortere enn lånets løpetid,
 - " b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
 - " c. banken være berettiget til å sette inn ny fester for
 - " den gjenstående del av lånets løpetid.
 - " d. Revisjon av festeavgiften etter denne kontrakts punkt
 - " 4 skal om Husbanken krever det skje på grunnlag av
 - " endringer i leviekostnadsindeksen."
10. Festeren betaler omkostningene ved denne kontrakts opprettelse, stempeling og tinglysning.
Den er utferdiget in duple.

11. Overfor fremleierne skal eieren kunne forlange med 6 -seks-
måneders skriftlig varsel tosten innløst til den verdi som
ligger til grunn for beregning av festeavgiften på det tids-
punkt innløsningen finner sted.

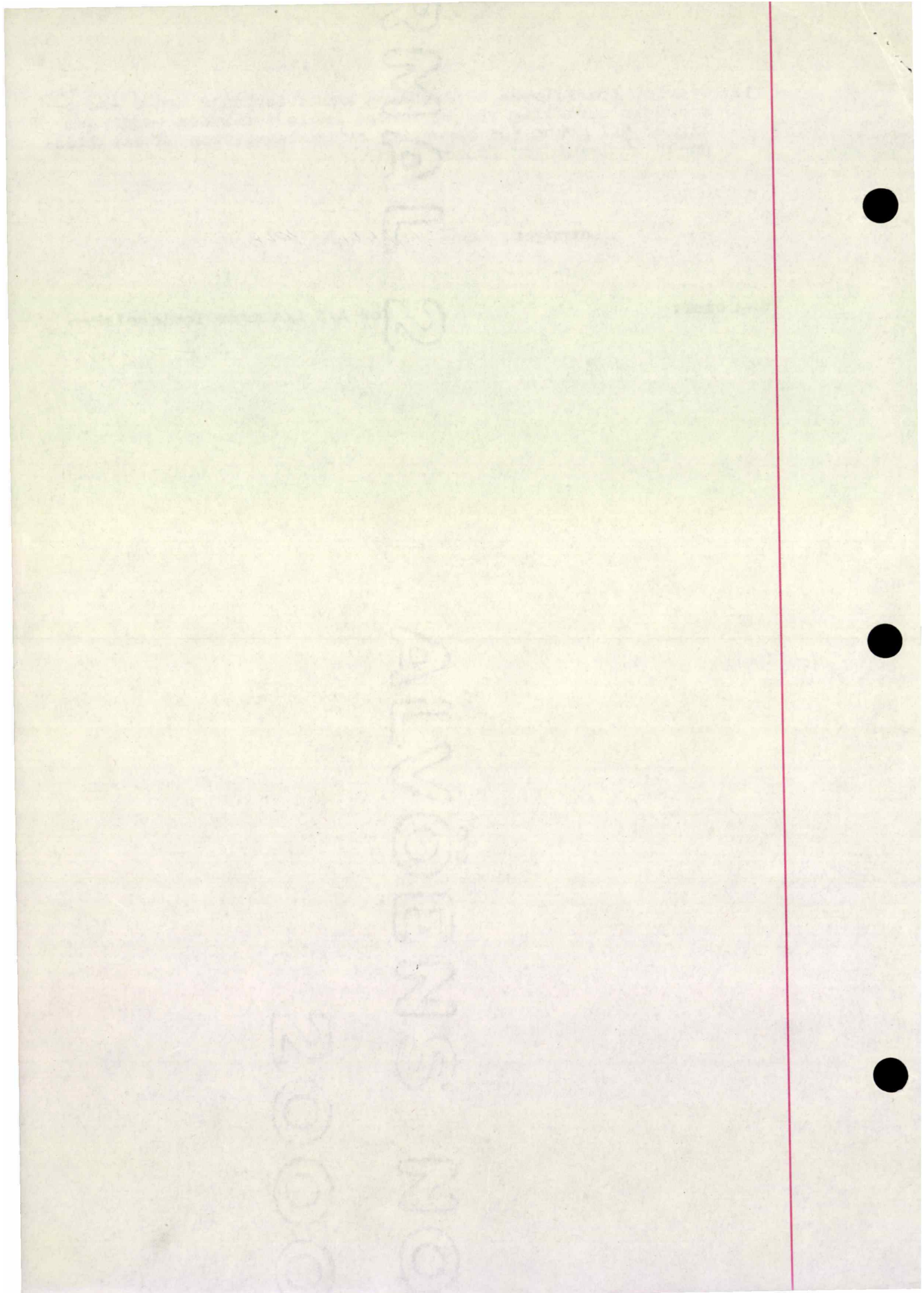
Levanger, den 21. oktober 1968

Som eier:

For A/S Levanger Tomteselskap

Sverre Bamberg

Einar Fosfald
Willy Linjamaa





Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5037 | Gårdsnr. | 2 | Bruksnr. | 140 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | L2013007 |
| Navn | Levanger sentrum |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 16.10.2019 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf |
| Delarealer | Delareal 836 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende |

Oversiktskart



Adresse: Jacob Schives veg 15, 7603 Levanger

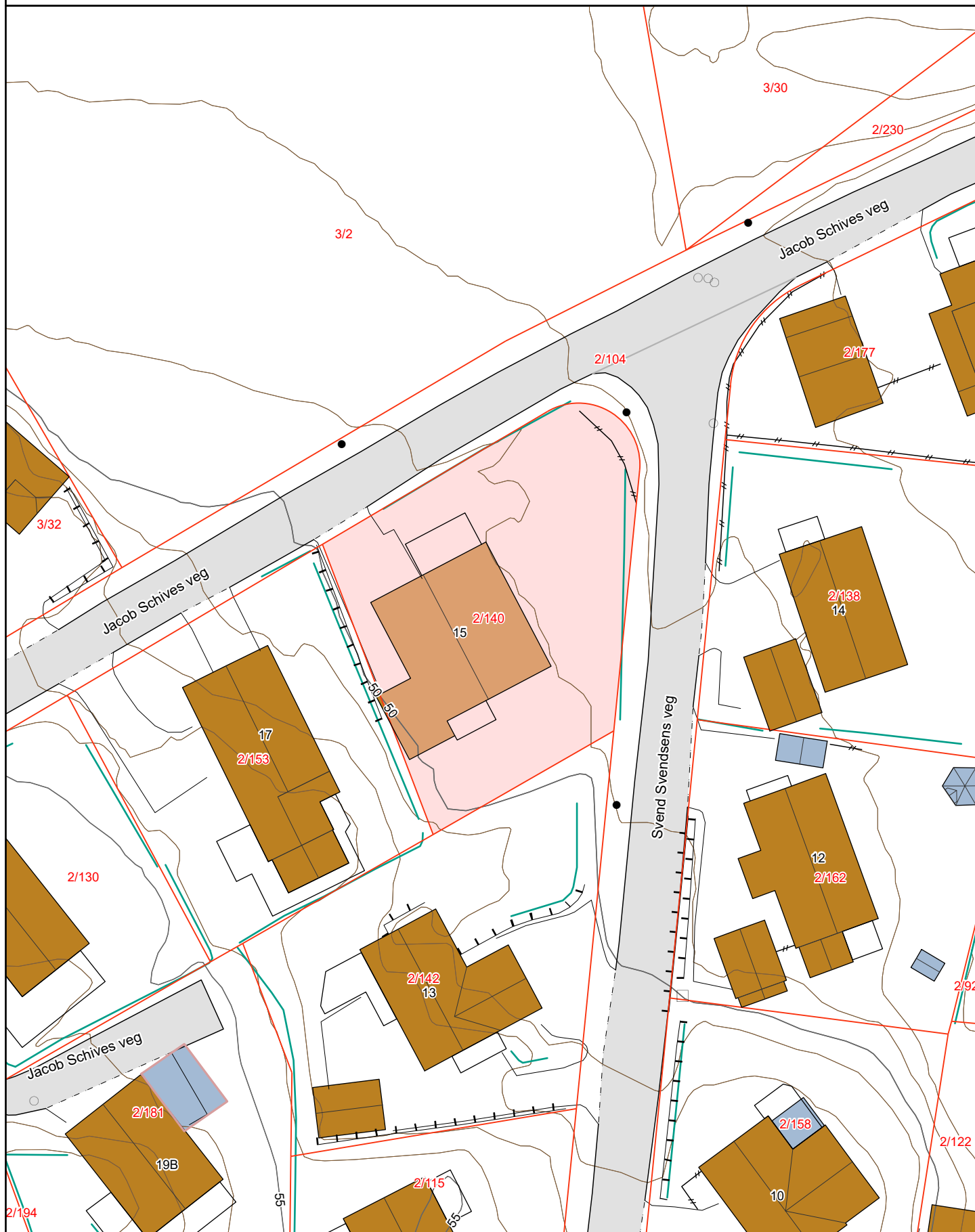
Gnr/Bnr: 5037/2/140/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 836 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 27.04.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Jacob Schives veg 15, 7603 Levanger**

Gnr/bnr: **5037/2/140/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 836 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 27.04.2026

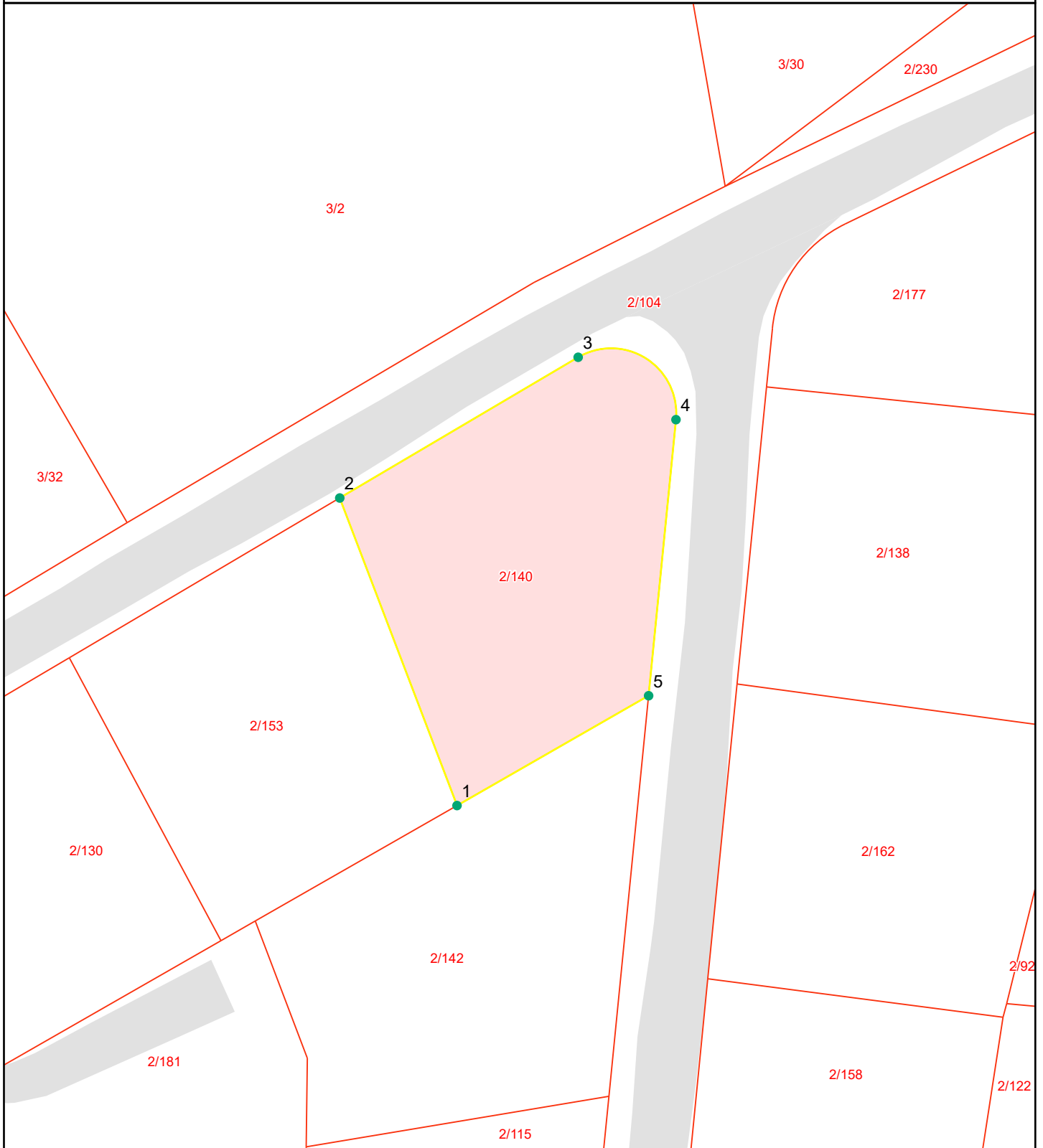


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

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

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



Grensepunktrapport





Beregnet areal: 836 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 7071362.97 | 612470.08 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 14 | 30.34 | 0 |
| 2 | 7071391.31 | 612459.28 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 14 | 25.51 | 0 |
| 3 | 7071404.28 | 612481.24 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 10 | 13.19 | 6.002 |
| 4 | 7071398.53 | 612490.25 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 14 | 25.57 | 0 |
| 5 | 7071373.09 | 612487.73 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 14 | 20.35 | 0 |

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleie
 Jacob Schives veg 15, 7603 LEVANGER
 LEVANGER kommune
 # gnr. 2, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 134 m²



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

Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 22588-1142

Referansenummer: JG1217

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 med utleiedel, oppført i én etasje med kjeller under deler av bygningen.

Boligen har grunnmur av betong og leca. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket er et flatt tak, tekket med papptekking.

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

- Innvendige overflater pusset opp i 2024/2025.
- El anlegg i 1.Etg oppgradert.
- Nytt kjøkken i hovedenhet i 2018.
- Nytt bad i hovedenhet i 2024.
- Nye terrassebord på altan mot vest i 2024.
- Utvendig malt i 2024.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler preg av normal alder og brukslitasje.

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

Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig med utleie - Byggeår: 1970

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

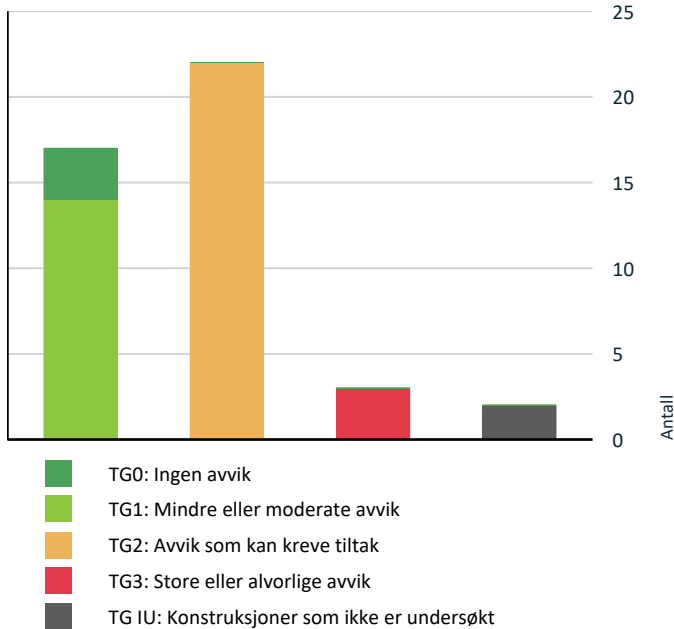
[Gå til side](#)

Enebolig med utleie

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Utleiedel er ikke vist på tegninger, boligen er vist som en boenhet.
- Stue/kjøkken i utleiedel er vist som soverom.
- Bad i utleiedel er vist som soverom.
- Enkelte rom er ikke vist med rombenevnelser.
- Bod i hovedenhet er ikke vist på tegninger.
- Toalettrom er ikke vist på tegninger.
- Enkelte rom har noe justert plassering iht tegninger.

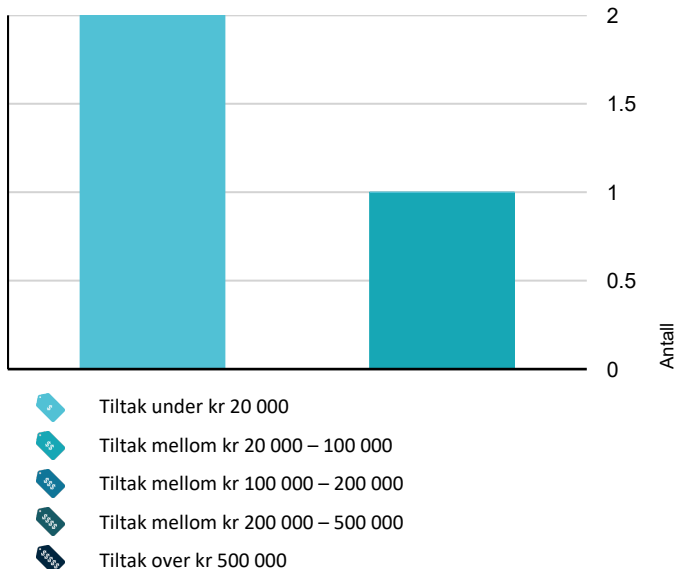
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 med utleie

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Blindkjeller | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører - 2 | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken i utleie > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i utleie > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i utleie > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom i utleie > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIE



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|--------------------|
| 1979 | Tilbygg | Soverom og kjøkken |
|------|---------|--------------------|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papptekking, ukjent alder på tekkingen.

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. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Registrert vannansamling ut mot raft ved inngangsparti, dette er uheldig mtp. økt fare for fuktgjennomtrengning. Rust på gesimsbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Registrert bulk i nedløp, lekkasje fra nedløp ved kjellernedgang. Avskallinger på spillblikk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Utvendige omrammingsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Registrert noe råte i enkelte omrammingsbord.

Manglende malingsstrøk på raftekasse, hull i netting inn i raft, stedvise blærer i maling på kledningen.

Til orientering: Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befaringsomgang som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass. Datostempling er ikke synlig. Registrert ett vindu som er datostemplet 2011.

Iht tidligere salgsoppgave ble vinduene skiftet i perioden 1979-1998.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert malingsavskallinger og skade i pakninger.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra hovedenhet, døren har integrert isolerglass.

Utadslående ytterdør fra utleiedel, døren har integrert isolerglass.

Utadslående kjellerdør i tre.

Heve/skyvedør plassert på stue i hovedenhet, døren har 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registrert stedvis avskallinger, stive og overmalte pakninger, skade i pakning, fuktpåkjent kjellerdør.

Eldre dører og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på baksiden av boligen fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Altan på framside av boligen fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.
Opplyst nytt spaltegulv i 2024.
Trapper tre etablert ved hovedinnganger.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis og laminat.
Vegger: Malte glatte plater, mdf plater og tapet.
Himlinger: Malte glatte plater og hvite himlingsplater.
Overflatene er opplyst pusset opp i 2024/2025.

Registrert noe manglende ferdigstilling med overgangslist o.l. Ellers normale brukslitasjer.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.



! TG 2 Overflater bod

Beskrivelse

Bod i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende ferdigstilling med vegg, listverk, gulv og overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 18mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Teglsteinspiper skal ha fire synlige sider for å kunne oppdage oppsprekking/utettheter.

Registrert avskallinger på pipen over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Løpende vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

Støppte gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis saltutslag på vegger.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger. Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuktsikring eller gjengrodd drenslemmer og tett drensledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Piggmålinger i stubbloft viser verdier opp mot 18%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

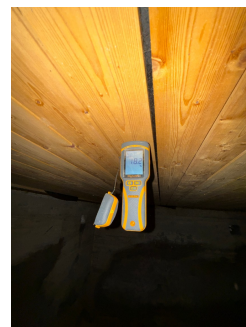
Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fuktømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/råtesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.

Jevnlige kontroll.



TG2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med tilkomst via kjeller.

Kryp kjelleren har 3 kammer.

Tilstandsrapport

Stubbloft av asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 17,5%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.

Registrert noe muggsopp på stubbloft, manglende fuktsperre mot grunnen på deler av krypkjelleren og manglende isolasjon med stubbloft ved rørgjennomføring for sluker. Stedvise skader i stubbloft med fritt eksponert isolasjon.

Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer er registrert.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen

eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

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

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.



📍 TG2 Blindkjeller

Beskrivelse

Blindkjeller under deler av boligen, ingen tilkomst.

Det er via lufteventiler registrert stubbloft av bord og utlagt plast på bakken på synlige deler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Registrert manglende rist foran ventil i grunnmur, dette er uheldig mtp. fri tilgang til bygningsdelen for skadedyr.

Krypjkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypjkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilkomst anbefales etablert.

Nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i hoveddel er av nyere glatte dører.

Registrert normale bruksslitasjer.

Dør til soverom i hoveddel har behov for mindre justering.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Innvendig dører i utleiedel er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Registrert avskallinger og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i hoveddel er opplyst fra 2024.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har malte glatte plater.

Innredet med vegghengt WC, dusjhjørne med foldedør i glass, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Ingen dokumentasjon foreligger. Badet er opplyst utført uten bruk av ansvarlige foretak med de begrensninger dette medfører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Registrert noe oppsprekking i silikonerings mellom bunnlist og baderomsplater. Løpende vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flis ved dørterskel er 7mm lavere enn topp slukrist. Det er målt fall fra vaskemaskin mot dørterskel.

Det er målt stedvis svakt fall mot sluk i dusjsone, samt motfall fra sluk rett utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Enkelte håndtak på innredningen har behov for etterstramming.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

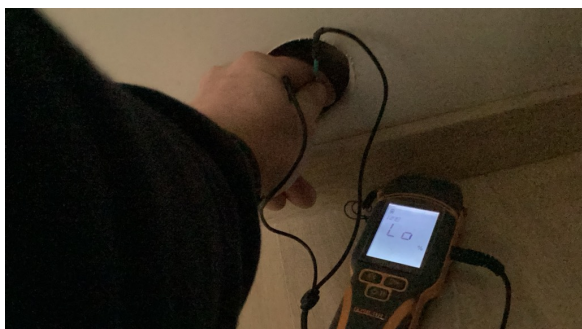
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



1. ETASJE > BAD I Utleie

Generell

Beskrivelse

Badet i utleiedel er av ukjent alder.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har hvite himlingsplater.
Innredet med dobbel dusj med glassvegger, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk og støpejernsluk i gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD I UTLEIE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD I UTLEIE

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

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 flis ved terskel og topp slukrist på 12mm.

Det er målt svake fallforhold på gulvet.

Sluker er avgrenset av en 10mm oppkant. Ingen oppbrett med vannrett sjikt ved terskel.

Vaskemaskin er plassert nærme dør.

Nevnte forhold gir økt risiko for vann i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. ukontrollert vannutstrømning på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- 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.

1. ETASJE > BAD I UTLEIE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og eldre støpejernsluk. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

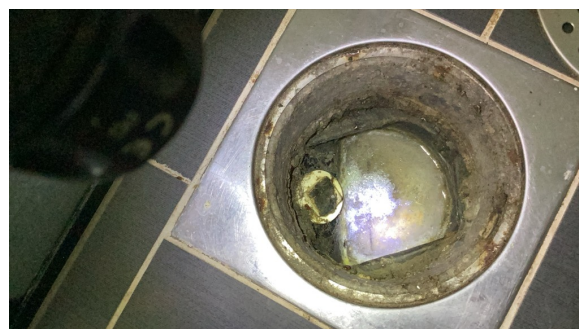
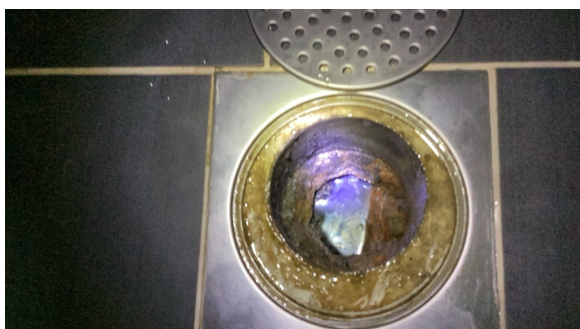
Registrert rustdannelse i sluk.

Til orientering: Rommet er opplyst via tidligere salgsoppgave pusset opp i 2015, uten at det er spesifisert nærmere hva som er gjort.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD I UMLEIE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD I UMLEIE

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD I UMLEIE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt under dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hoveddel er opplyst fra 2018.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og integrert koketopp.
Avsatt plass for et kjøleskap, ellers integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Registrert manglende silikonerings mellom benkeplate og vegg bak vask, utsatt for vannsøl.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > KJØKKEN I Utleie

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i utleiedel er opplyst kjøpt brukt, montert i 2024.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med oppvasbeslag i stål.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis slipp i foliering på benkeplate.
Manglende fuksikring mellom vask og vegg, utsatt for vannsøl bak innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokale utbedringer



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM I Utleie

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Naturlig avtrekk, tilluftsmulighet via dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rør-system og kobber.

Synlig del av vanninntak i bod, stoppekran er plassert på inntaket.

Fordelerskap rør i rør er plassert i bod.

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

Vurdering av avvik:

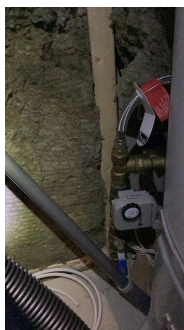
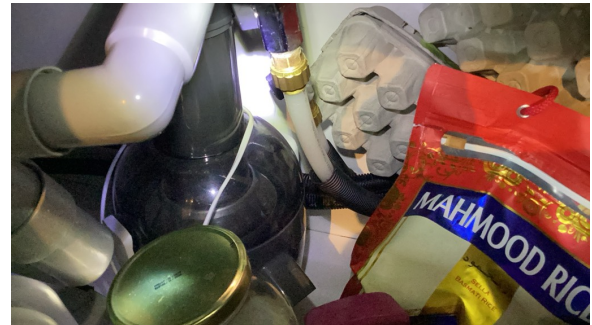
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe etablert på kjøkken i hoveddel.

Årstall: 2006

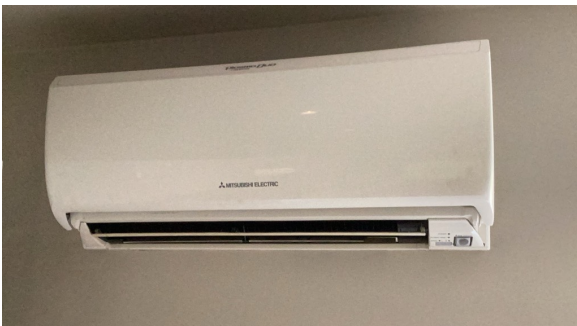
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod, denne rommer 200 liter og er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

En eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i klesskap på soverom.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
QR koder i skapet.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringssskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

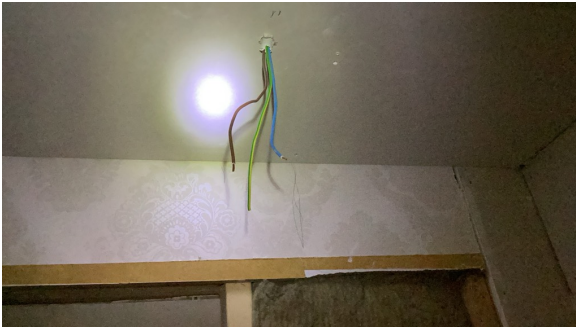
Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Registrert løse kabler for taklampe i bod, enkelte kurser i skapet mangler merking.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige 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.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rundt boligen.

Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med missfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong og leca

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert sprekke i mur, avskallinger rundt kjellervindu og malingsavskallinger på mur under altan.

Grunnmuren har oppnådd en alder på 56 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved gårdsplass er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert rør for oljefyr i krypkjeller. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.

Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi

Tilstandsrapport

tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Nærmere undersøkelser anbefales.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For videre informasjon om grunnforhold se NVE sitt kartdatablad. Evt kjøper anbefales å sette seg inn i dette.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

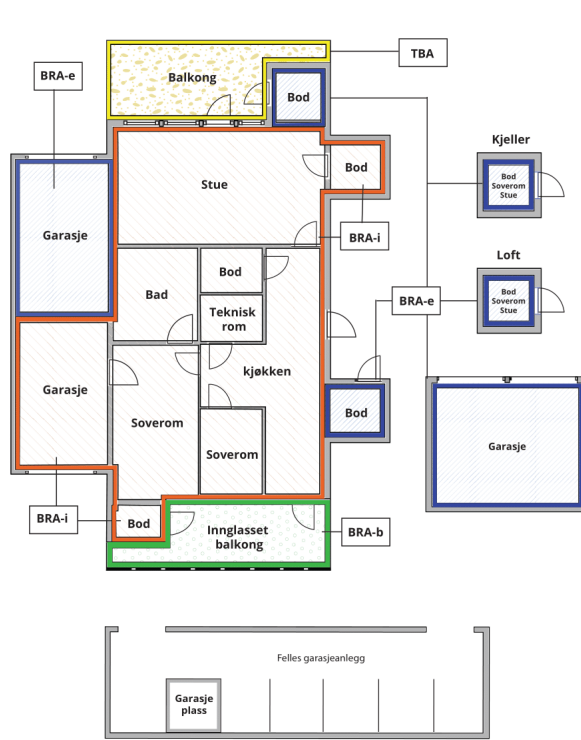
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

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 med utleie

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 134 | 25 | | 159 | 39 |
| Kjeller | | 35 | | 35 | |
| SUM | 134 | 60 | | | 39 |
| SUM BRA | 194 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad, gang, soverom, bod, kjøkken, soverom 2, stue, stue i utleie, kjøkken i utleie, bad i utleie, soverom i utleie, toalettrom i utleie, spisestue | Garasje | |
| Kjeller | | Uinnredet kjellerrom | |

Kommentar

Lav himlingshøyde i kjeller. Ca. 2m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Utleiedel er ikke vist på tegninger, boligen er vist som en boenhet.
 - Stue/kjøkken i utleiedel er vist som soverom.
 - Bad i utleiedel er vist som soverom.
 - Enkelte rom er ikke vist med rombenevnelser.
 - Bod i hovedenhet er ikke vist på tegninger.
 - Toalettrom er ikke vist på tegninger.
 - Enkelte rom har noe justert plassering iht tegninger.

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 |
|-----------|--------------|---------------|
| 05.5.2026 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5037 LEVANGER | 2 | 140 | | 0 | 836.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

Adresse

Jacob Schives veg 15

Hjemmelshaver

Farstad Simen, Levanger Kommune, Anna Og
Sverre Bambergs Legat Sti

Kommentar

Festekontrakt er ikke mottatt og gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nesset.

Kort veg inn til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 17.06.1970 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 19.08.1979 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 08.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 08.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 08.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Planskisser | 08.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | 10.06.2026 | Godkjent: Søknad om opprettelse av selvstendig boenhet. (Totalt 2 boenheter i boligen). Ferdigattest for tiltaket er ikke mottatt per 10.06.2026. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 11.06.2026 | |

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 bygningsfaglig kompetanses ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 yttertakk 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JG1217>

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 09:56

Eiendom 5037-2/140 Bamberg ii nr.9

| | | | | | |
|------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn | Bamberg ii nr.9 | Etablert dato | 17.10.1969 | Andel | |
| Type | Grunneiendom | Oppgitt areal | 836,9 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Kommunenr | 5037 | Beregnet areal | 836,2 | Anmerket klage | Nei |
| Gårdsnr | 2 | Har festegrupper | Nei | Kulturminne | Nei |
| Bruksnr | 140 | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr | | Seksjonert | Nei | | |
| Seksjonsnr | | | | | |

Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|----------------------|---------------|------------|-----------|-----------|
| Jacob Schives veg 15 | 7603 Levanger | Bamberg | Neset | Levanger |

Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 17.10.1969 | Skylddeling | 5037-2/140 | Mottaker | 836,9 |
| | | 5037-2/104 | Avgiver | -836,9 |
| 04.01.2012 | Feilretting | 5037-2/153 | Berørt | 0 |
| | | 5037-2/142 | Berørt | 0 |
| | | 5037-2/104 | Berørt | 0 |
| | | 5037-2/140 | Berørt | 0 |
| 01.01.2018 | Omnummerering | 5037-2/140 | Mottaker | 0 |

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | |
|-------------|-----------------------------|---------------|-----|
| Bygningsnr | 185686264 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Har heis | Nei |
| | Areal, bolig (bruk/brutto) | 189/0 | |
| | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | |
| | Areal, totalt (bruk/brutto) | 189/0 | |
| | Areal, (bebyggd/ubebyggd) | 0/ | |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101 | | Hovedetasje | 189 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|---------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 154/0 | 0/0 | 154/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 35/0 | 0/0 | 35/0 |