

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bøkkervegen 5 A, 7606 LEVANGER

 LEVANGER kommune

gnr. 314, bnr. 112

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 08.07.2026

Rapportdato: 23.07.2026

Oppdragsnr.: 22588-1185

Referansenummer: RY3085

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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 4 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 på Håndverkstorget i Stiklestad alle 1 7654 like i nærheten av Verdal sentrum.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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 et rekkehus over to etasjer.
Boligen har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretek med saltakform, tekket med takstein.

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

- Bad fra 2014.
- Toalettrom pusset opp i 2013.
- Pusset opp de fleste overflater med gulv og vegger i de senere år.
- Vinduer fra 2005 og 2010.
- Ytterdør og balkongdør fra 2021 og 2010.
- Kledning opplyst fra ca. 2011-12.
- Etablert støttemur mot blomsterbedd i 2024.
- Ny vedovn i 2013.
- Takteking er under utskifting.
- Ny jordfeilbryter montert i 2019.

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 bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1986

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

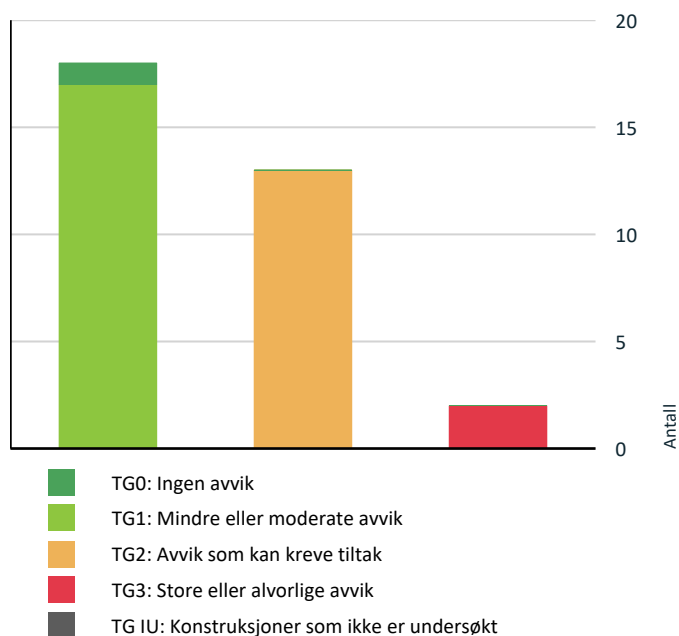
[Gå til side](#)

Rekkehus

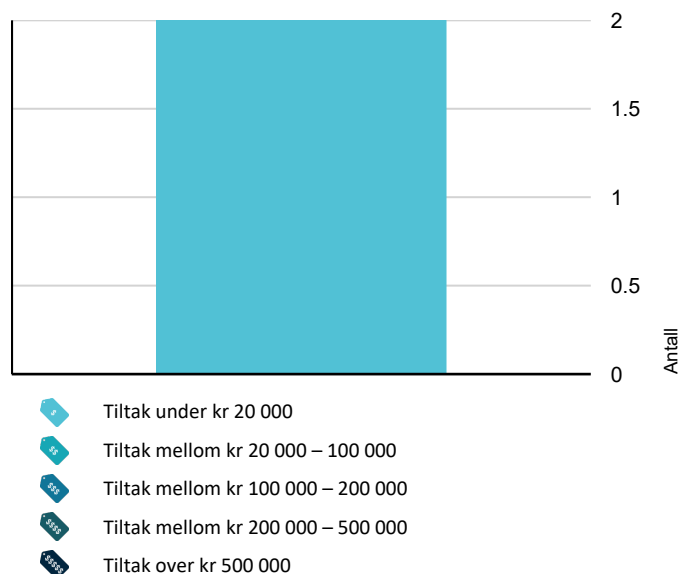
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke montert rekkverk på nederste del av trappen.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1986

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, opplyst fra byggeår.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Ref. Selgers opplysninger: Taktekkingen vil bli skiftet, dette i regi av borettslaget.
- Ref. Selgers opplysninger: Taktekkingen vil bli skiftet, dette i regi av borettslaget.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forkantbord/taksperre

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råte i forkantbord og ytre del av taksperre ved takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Ref selgers opplysninger: Avviket vil bli utbedret ved skifte av taktekking.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Heldekkende pipebeslag over tak.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 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.

Lite kryp loft over gang, tilkomst via luke på bod.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Kryp loftet er ikke undersøkt tilstrekkelig, det er kun inspisert via bildetaking fra luken. Registrert manglende dampsperre mot yttertak, utsatt mtp kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser. Dampsperre anbefales etablert.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledning opplyst skiftet i ca. 2011.
Siste utvendige malingsvedlikehold er opplyst utført i 2025.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2010. Ett vindu i 2.Etg fra 2005. 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. Alder på enkelte vinduer ligger på 21 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Ytterdører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2021, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående balkongdør fra 2010, med isolerglass i høy brystning.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang og ut fra stue.
Levegg etablert mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasjer med stedvis påkjente terrassebord, malingsavskallinger og noe råte i kledning på levegg.

Konsekvens/tiltak

- Løpende vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
- Ref. Selgers opplysninger: Leveggen vil bli skiftet ut i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Til orientering: Selger vil be borettslaget om å utbedre levegg.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod som henger sammen med boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert påkjente vindskier med malingsavskallinger og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Panelplater, tapet, malte glatte plater og malt strie.

Himling: Hvite himlingsplater og malte glatte plater.

Panelplater er opplyst skiftet i 2013, overflater på stue og kjøkken er opplyst malt i 2019 og 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Målt ca 15mm høydeforskjell på loft.

Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluker er plassert bak ovn og på siden av pipen på stue.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Pipen har passert halvparten av forventet levetid.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av pipe.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotluke bak ovn er ifølge murer som installerte ovn stengt av på innsiden.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en malt svingtrapp i treverk.

Åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på nederste del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører, oppmalte finerdører og formpressede innerdører.
Dørene har normal bruksslitasje.
Registrert lite hakk i dør til toalettrom, denne vil bli skiftet før salg.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Badet i 2.etasje er opplyst fra 2014.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har mdf panel.
Innredet med servantinnredning, gulvmontert WC, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med foldedører i glass.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og mdf panel på innvendig tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med oppbrett og synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

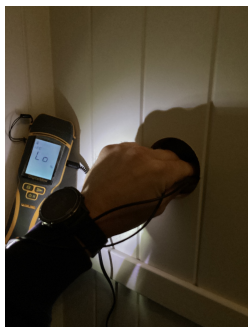
Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje er opplyst fra ca. 2005.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Oppvaskmaskin opplyst ny i 2026.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Kjøkkenet fremstår som pent brukt med hensyn til alder.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Registrert løs søkkelforing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test viser avtrekk fra vifte.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst pusset opp i 2013 og er innredet med en servamtinnredning og et gulvmontert WC. Ingen avtrekksløsning, tilluftspalte via dør.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i vegg på toalettrom, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Stakemuighet etablert i vegg på toalettrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue, opplyst montert i 2012.
Service er opplyst utført hvert 2.år.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen har passert 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk, denne rommer 120 liter og er fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.
Jordfeilbryter ble montert i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende med flate partier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. 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 befaring.

Tilstandsrapport

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på nederste del av trappen.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

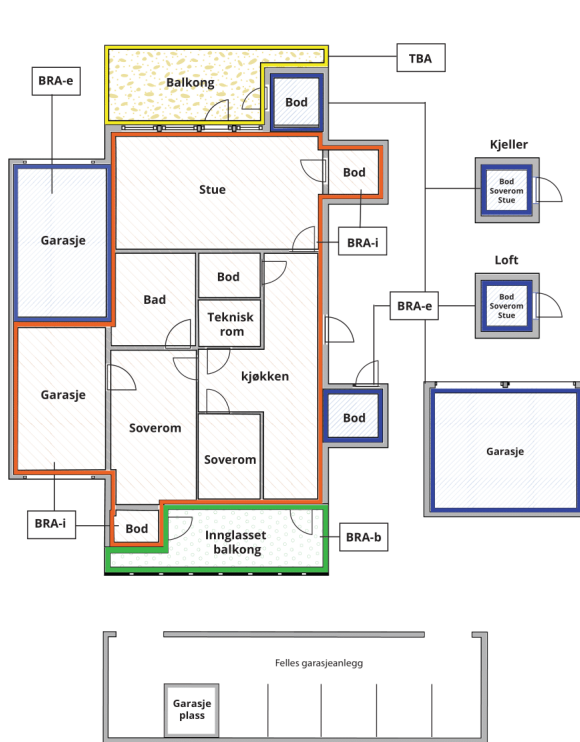
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	34			34	
1.Etasje	43	4		47	39
SUM	77	4			39
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, bod		
1.Etasje	Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Deler av 2.Etg har ikke målbart areal grunnet skråhimlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	314	112		0	1704.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bøkkervegen 5 A

Hjemmelshaver

Bøkkervegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BØKKERVEGEN BORETTSLAG	954542173	H0101		Pedersen Anita Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Momarka

Ca. 3,5- 4 km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.06.1986		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Planskisse	09.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Bøkkervegen 5 A, 7606 LEVANGER

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bøkkervegen 5 A

Postadresse

Bøkkervegen 5 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar/mars 2013

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.

Jeg har bodd her hele tiden siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Anita Elin

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra bad i 2.etasje ned til toalettrom i 1.etasje. Helt nytt bad ble bygget opp fra grunnen av, bekostet av borettslaget - ferdigstilt i november 2014.

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

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Steinar Dahl + Levanger Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Skiftet vinduer, altandører og mulig noen ytterdører (usikker da dette ble utført før jeg kjøpte leiligheten i 2013). Ukjent hvilket firma som gjorde dette.

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vinduer, altandører og mulig noen ytterdører (usikker da dette ble utført før jeg kjøpte leiligheten i 2013). Ukjent hvilket firma som gjorde dette.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent for meg.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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



☐ 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

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak skiftes i hele borettslaget, ut fra alder og ifht forsikring (nåværende forsikring utgår pga alder dette året).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvernmo entrepenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Montert jordfeilbryter (usikker på årstallet)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert jordfeilbryter

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.2.6 **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

I forbindelse med nevnte lekkasje på badet in2014, noe som medførte helt nytt bad.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Opprinnelig avtrekkssystem (fra kjøk, bad og toalett) var ute av funksjon da jeg flyttet inn i 2013.
Ny viftekanal er lagt rett ut via yttervegg, fra kjøkken.
Da nytt bad ble bygget i 2014, ble nytt avtrekk trukket rett opp, med utgang på tak.
Toalett nede har kun luftespalte via dør.



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2013

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opprinnelig avtrekkssystem (fra kjøk, bad og toalett) var ute av funksjon da jeg flyttet inn i 2013. Ny viftekanal lagt rett ut til yttervegg, fra kjøkken. Da nytt bad ble bygget i 2014, ble nytt avtrekk strukket rett opp, med utgang på tak. Toalett nede har kun luftespalte via dør.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Astra bygg og entrepenør (kjøkken). Snekker Steinar Dahl/Caverion (bad)

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2013

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny vedovn (Aduro 13)

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny vedovn (Aduro 13)

Sopp og skadedyr



- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 24.1.2 Årstall
2013
- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vegg mellom stue og kjøkken revet. Gammel åpning inn til kjøkken lukket.
- 24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Astra bygg og entrepenør
- 24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei
- 24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

I 2025 ble all bygningsmasse i borettslaget malt utvendig og i 2026 skiftes tak på alle boliger. Sum økning i felleskostnader er ikke informert om til den enkelte enda. Det er imidlertid anslått mellom kr 1200-1500, ut fra størrelse på bolig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 70109324

Egenerklæringsskjema

Name

Anita Elin Pedersen

Date

2026-07-08

Identification



Anita Elin Pedersen



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



Adresse

Bøkkervegen 5A, 7606 LEVANGER

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320603

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

10878144

Gårdsnummer

314

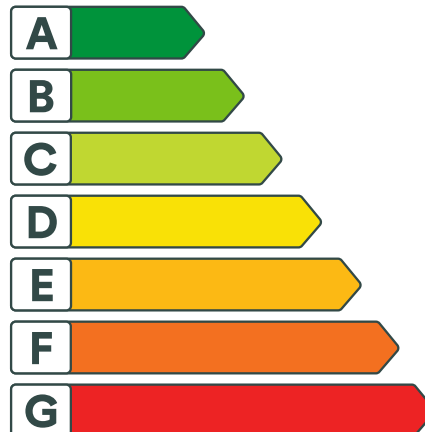
Bruksnummer

112

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

1986

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

190,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

209,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 315 kWh



Bøkkervegen 5A, 7606 LEVANGER



Detaljering

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



Bøkkervegen 5A, 7606 LEVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skåpet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



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.

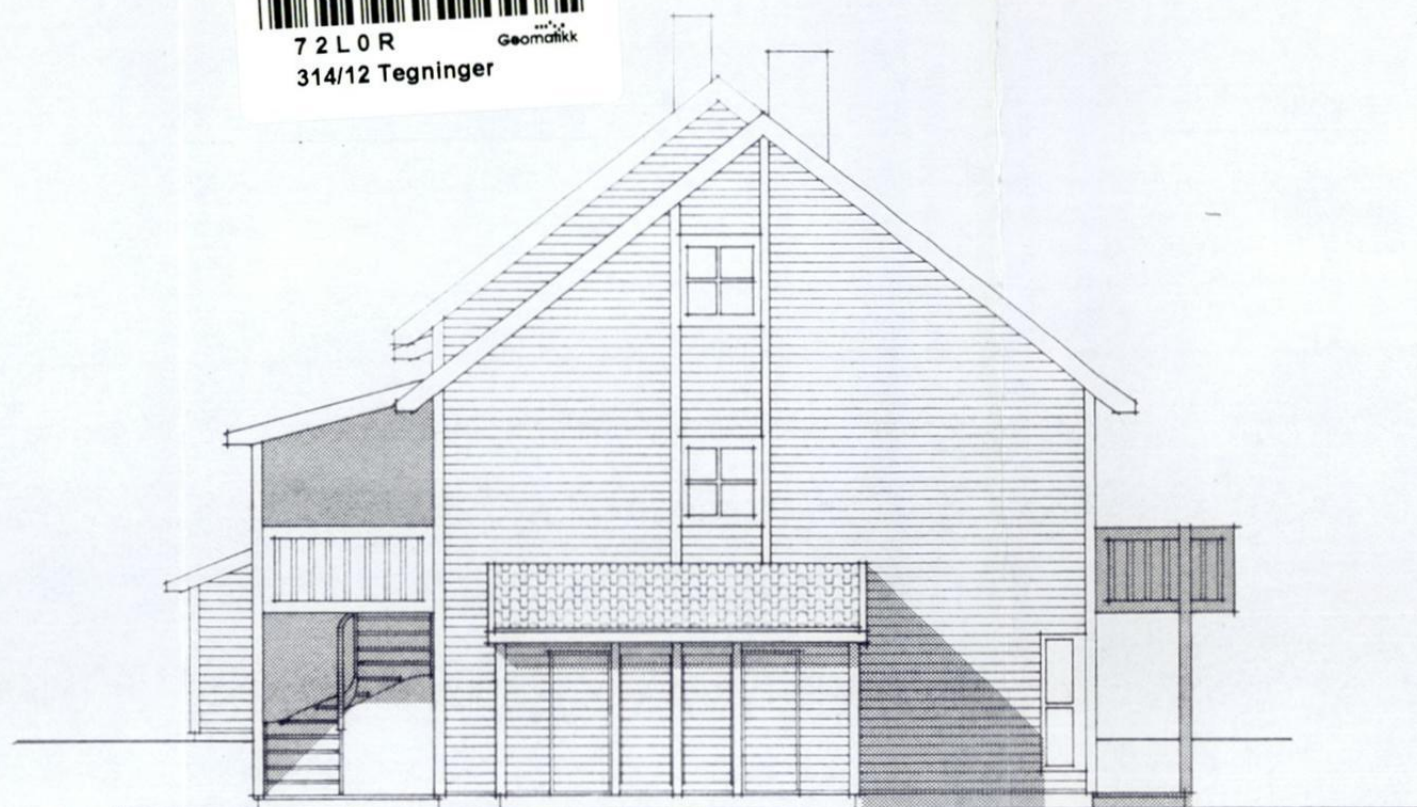
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

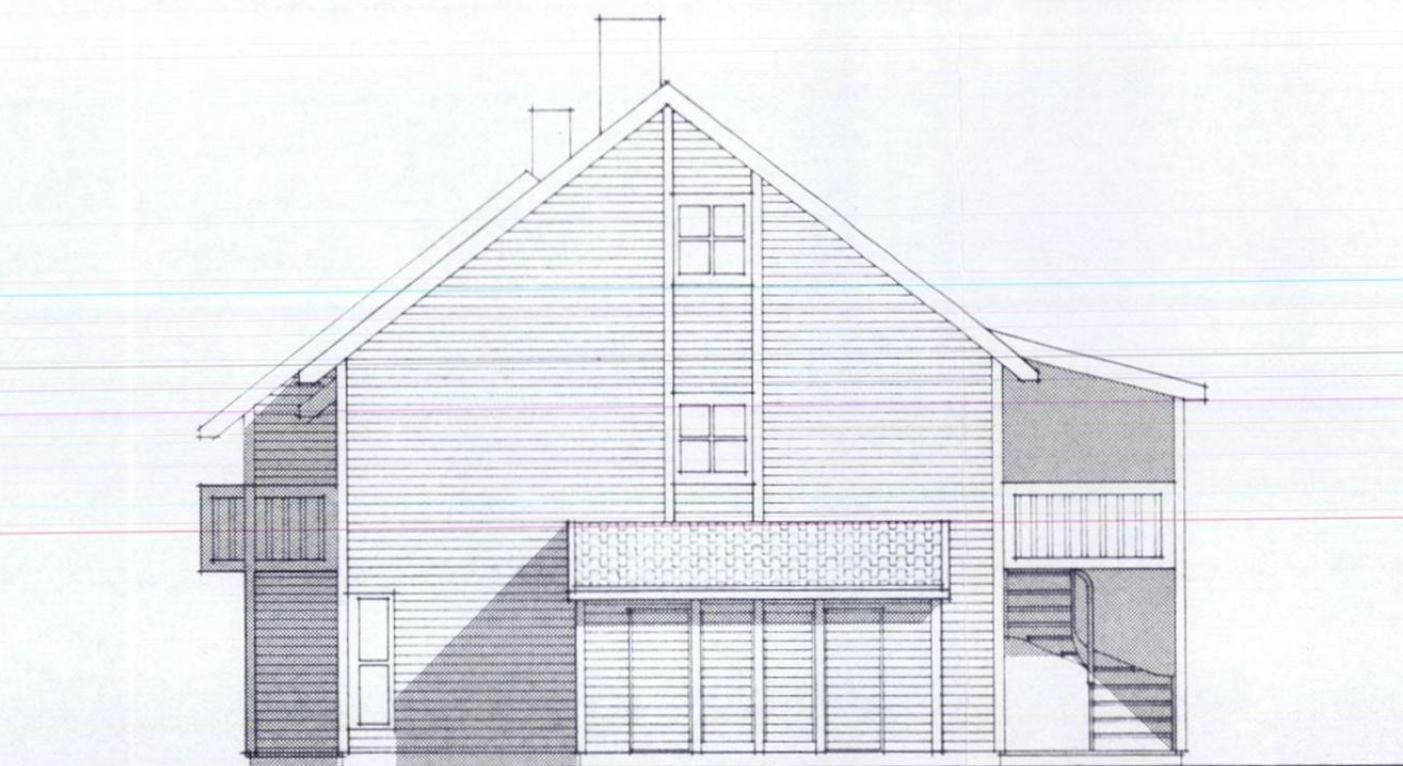


7 2 L 0 R
314/12 Tegninger

Geomatikk



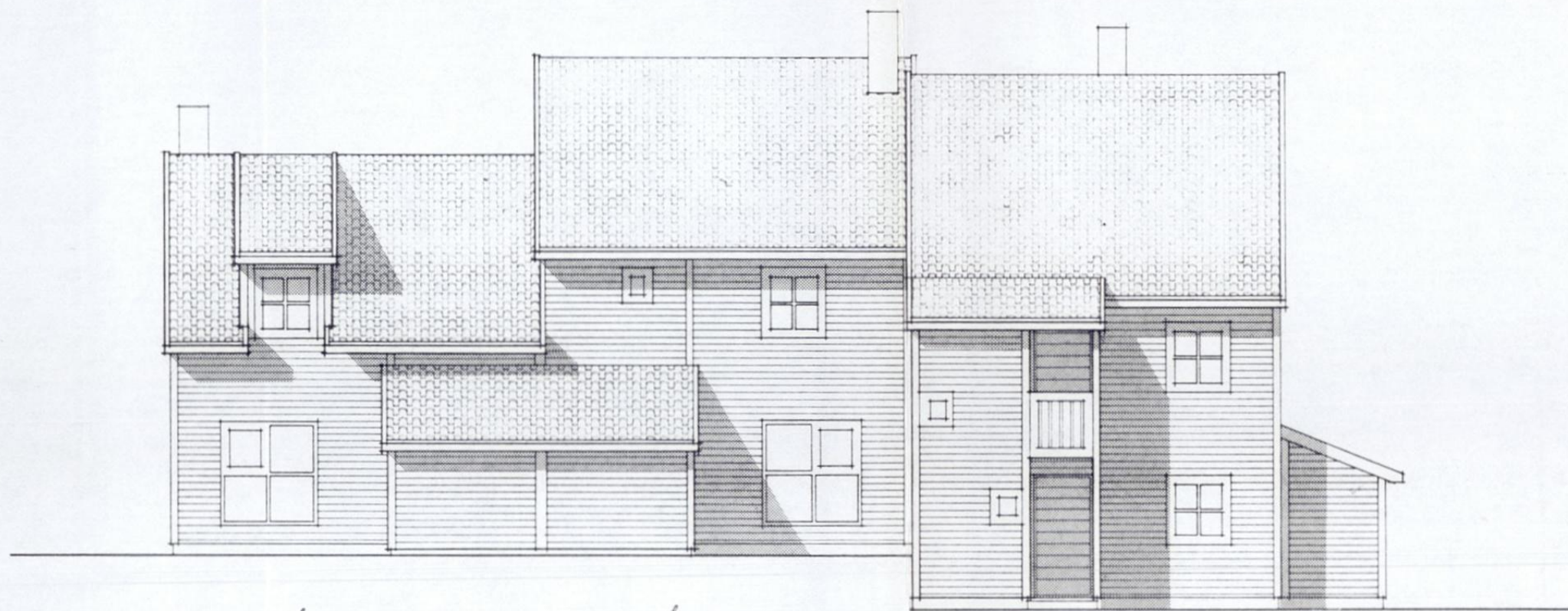
TYPE E. / NR. 28-29.
GAVL.



TYPE E. / NR. 35-36. GAVL.

Sak 480/85
Levanger Bygningsråd

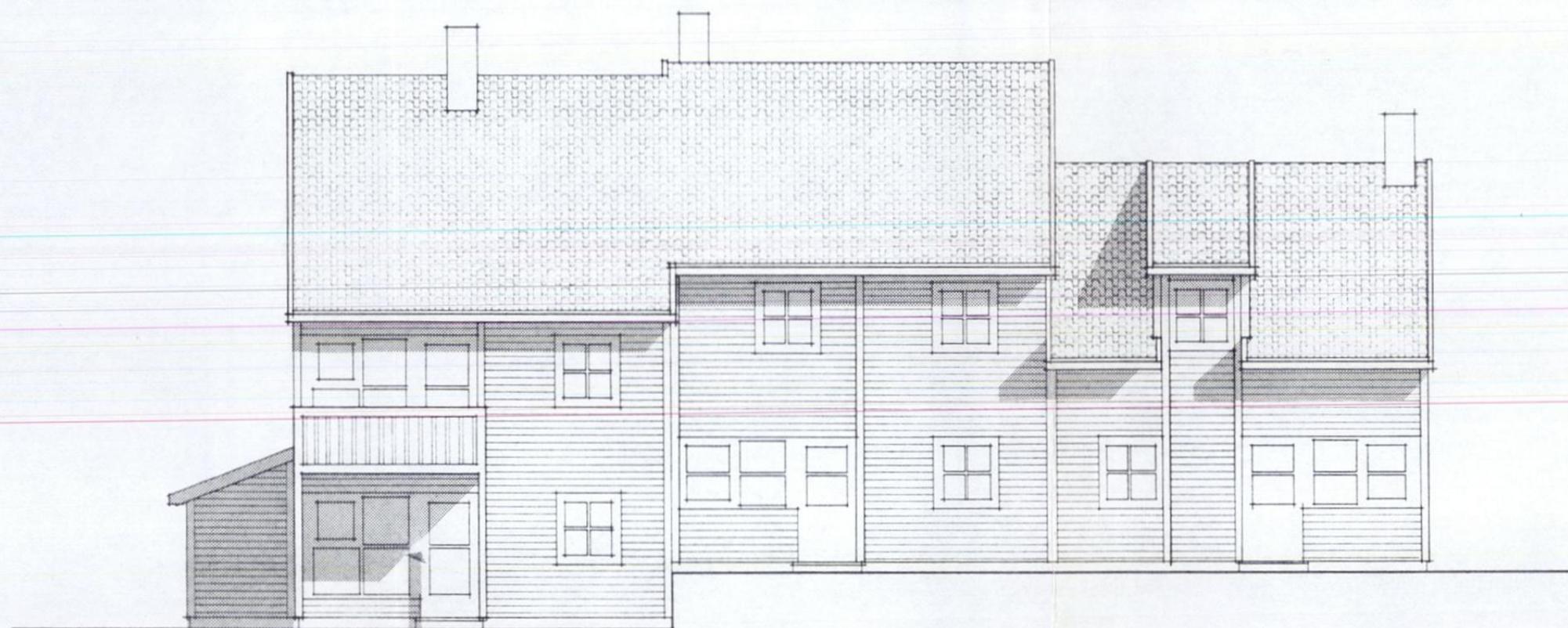
MOMARKA, LEVANGER.	Mål 1:100
HUSREKKE 28-36 . GAVLER.	Tegn. C. 1/8
HUSTYPE E . ALT. 1.	Dato 84.12.6
Aktieselskapet	Prosjekt nr. 1720
MOELVEN BRUG	Tegn. nr. 018
FELTUTBYGGINGSDIVISJON	



TYPE D. / NR. 31.
INNGANGSIDE.

TYPE B. / NR. 30.

TYPE E. / NR. 28-29.



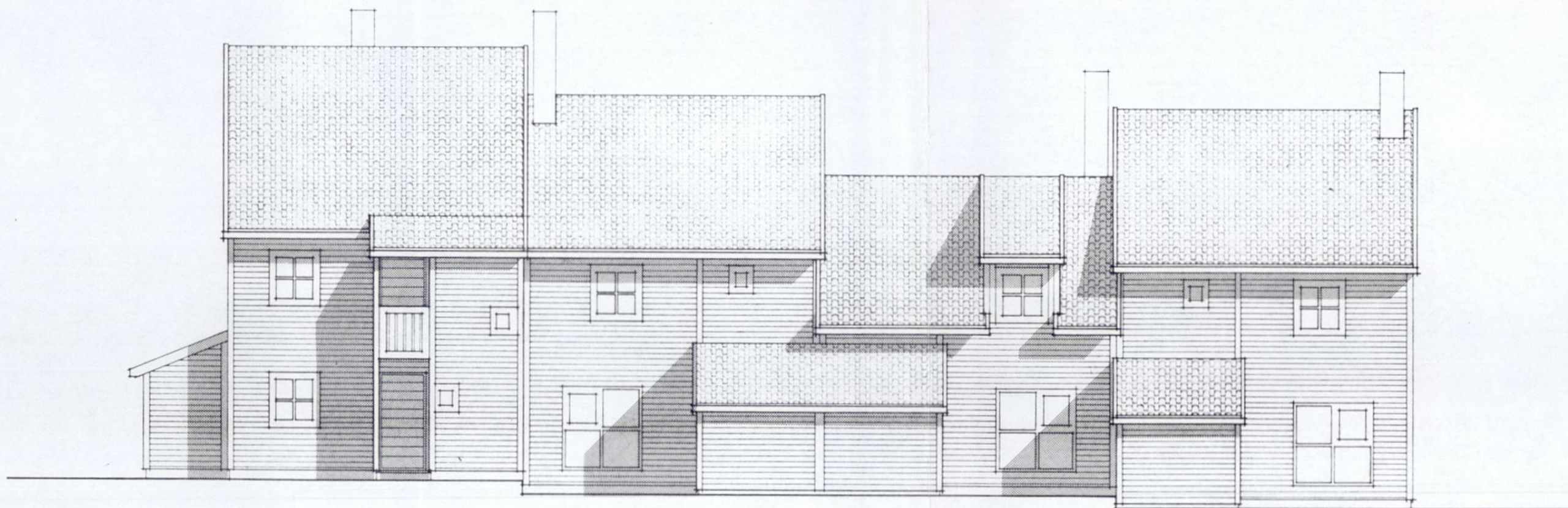
HAGESIDE

Sak 480/85
Levanger Bygningsråd

MOMARKA, LEVANGER.
HUSREKKE 28-31. FASADER
HUSTYPE D, B, E. ALT. 1.
Arkitektfirmaet
MOELVEN

Mål 1:100
Tegn. E. W.
Dato 8.12.6

Prosjekt nr. 1720

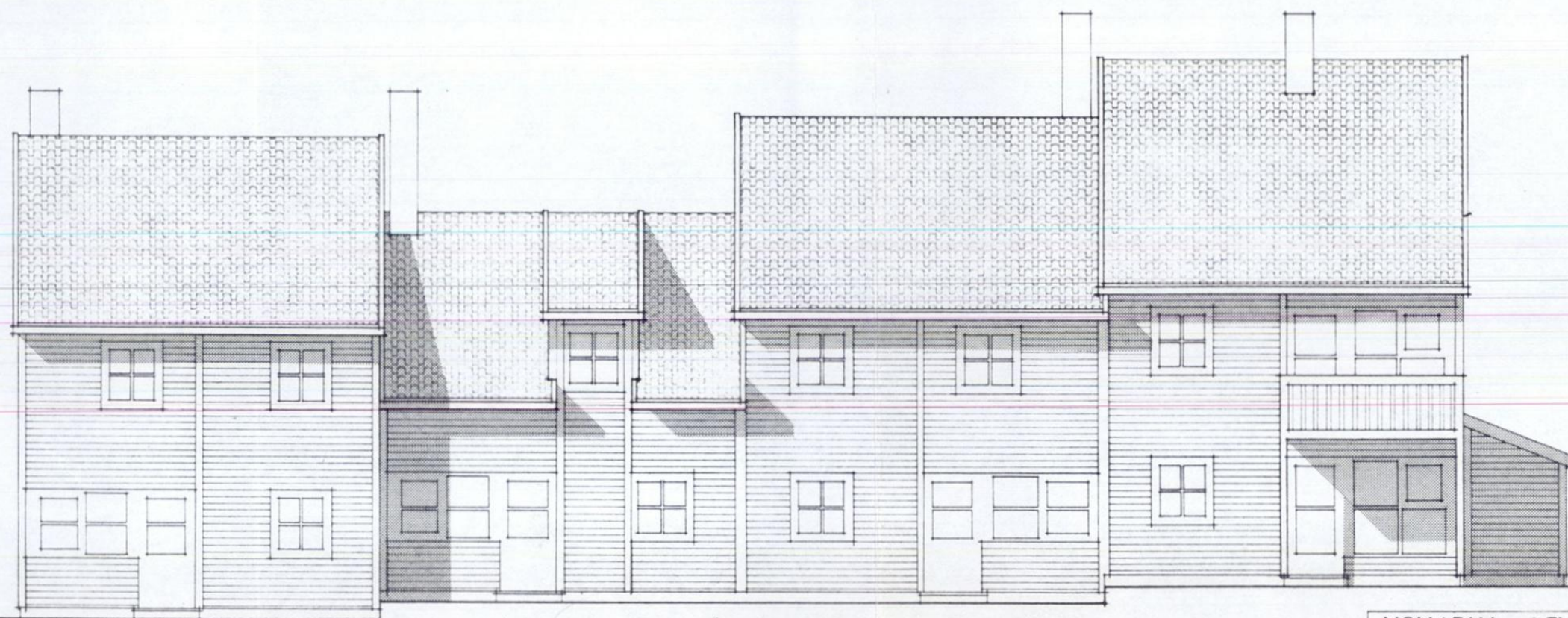


TYPE E / NR. 35-36.
INNGANGSIDE.

TYPE B / NR. 34.

TYPE D / NR. 33.

TYPE B / NR. 32.

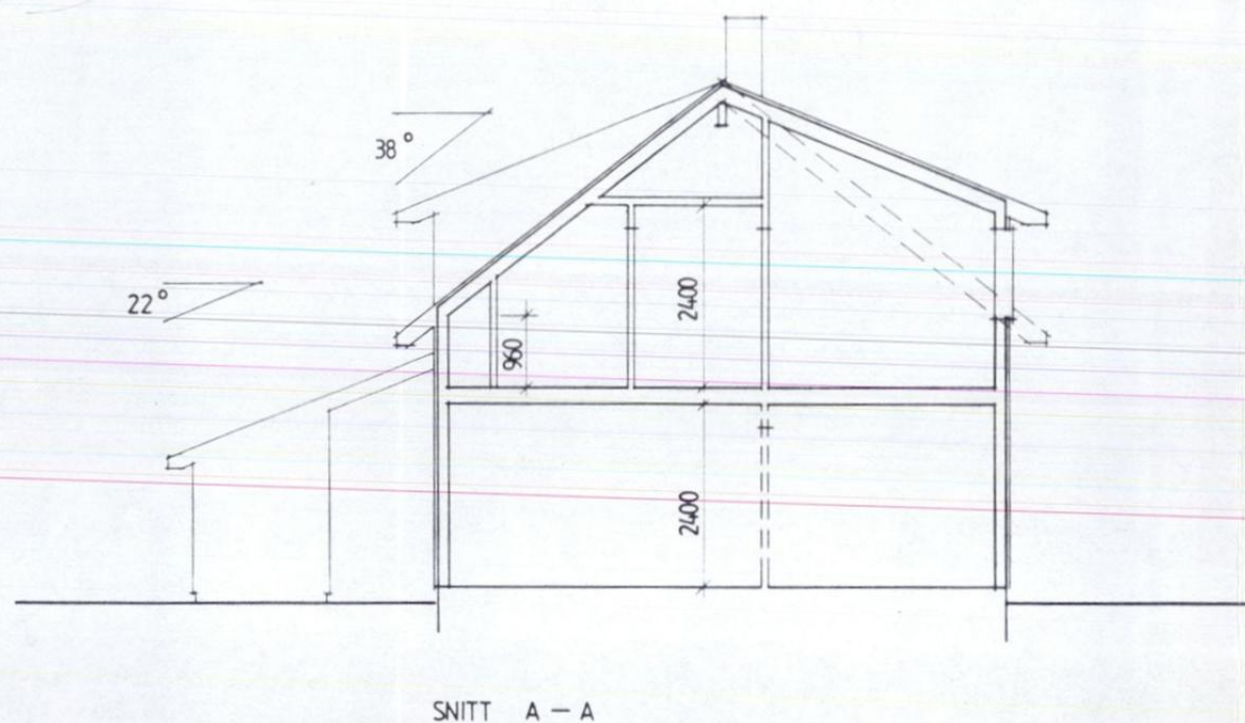
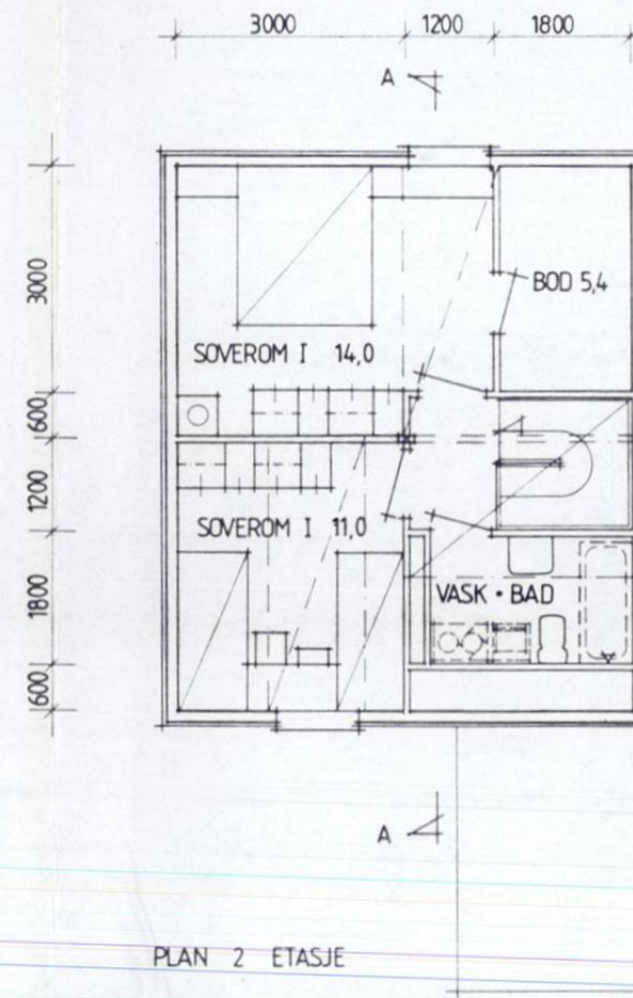
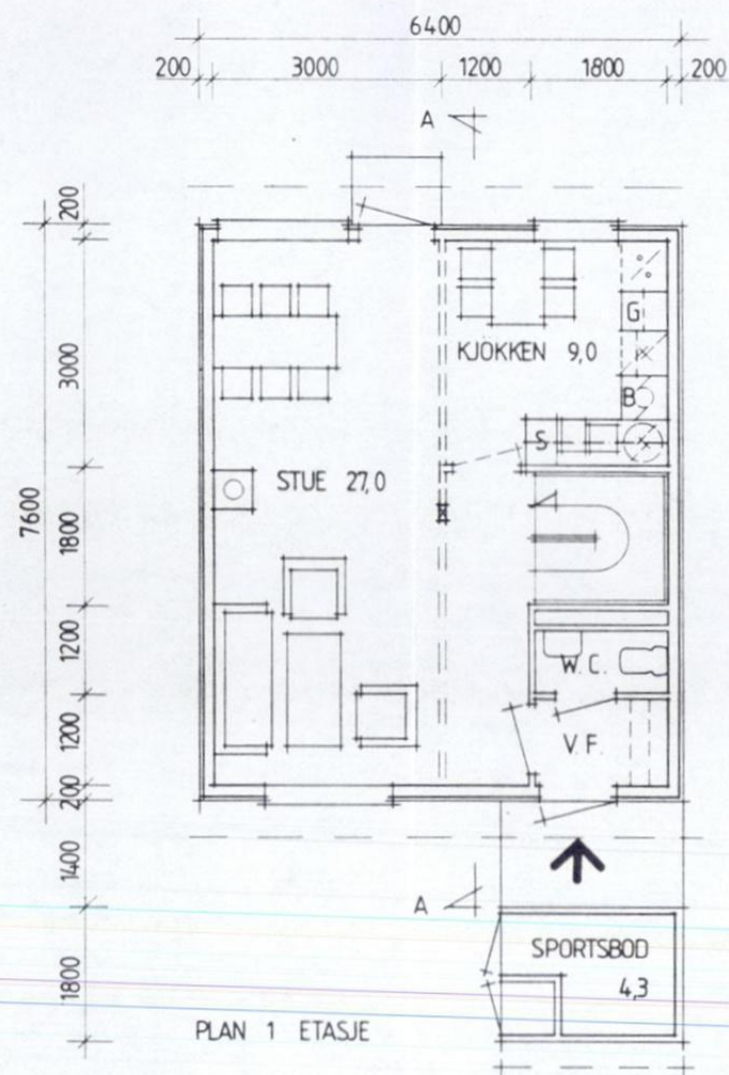


HAGESIDE.

Sak 481/85
Levanger Byggningsråd

MOMARKA, LEVANGER.
HUSREKKE 32-36. FASADER.
HUSTYPE E, B, D. ALT. 1.
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG

Mål 1:100
Tegn. *Elv*
Dato 84.12.6
Prosjekt nr. 1720

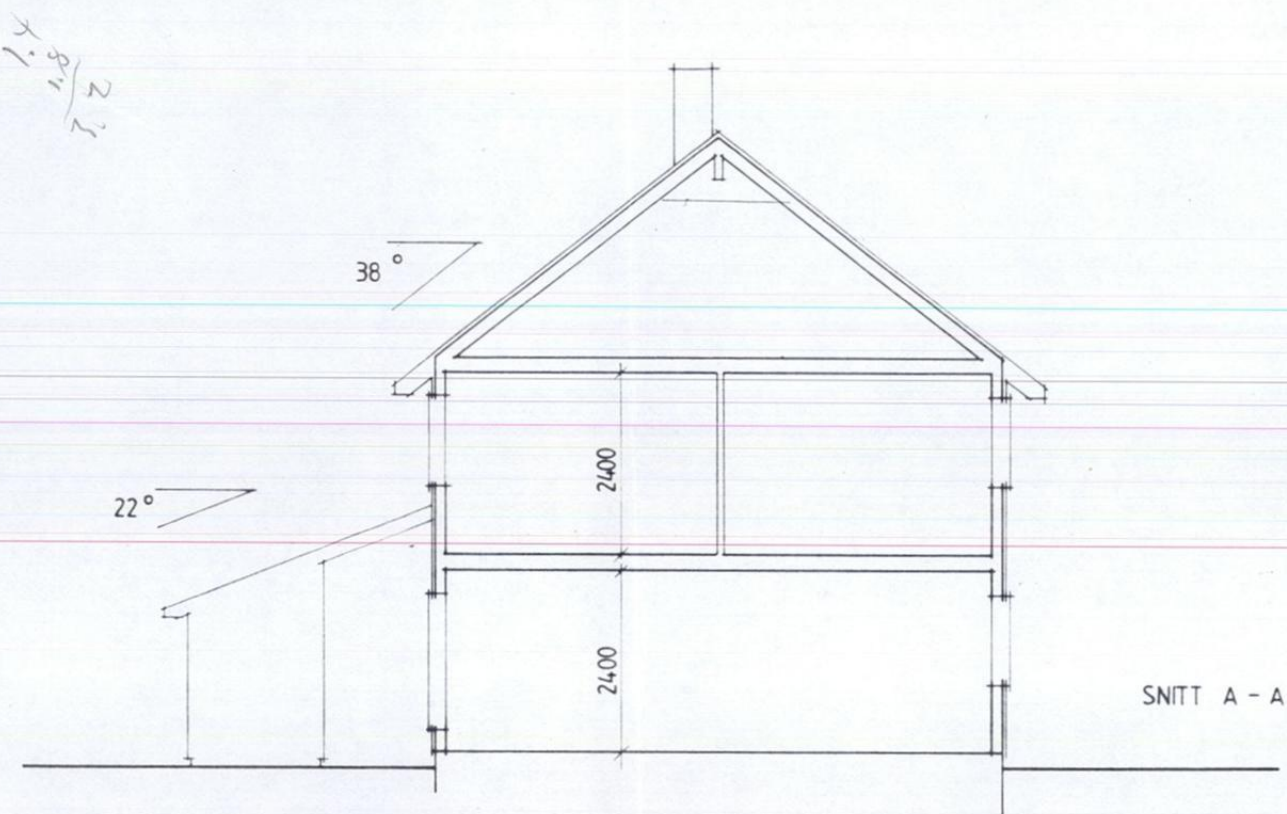
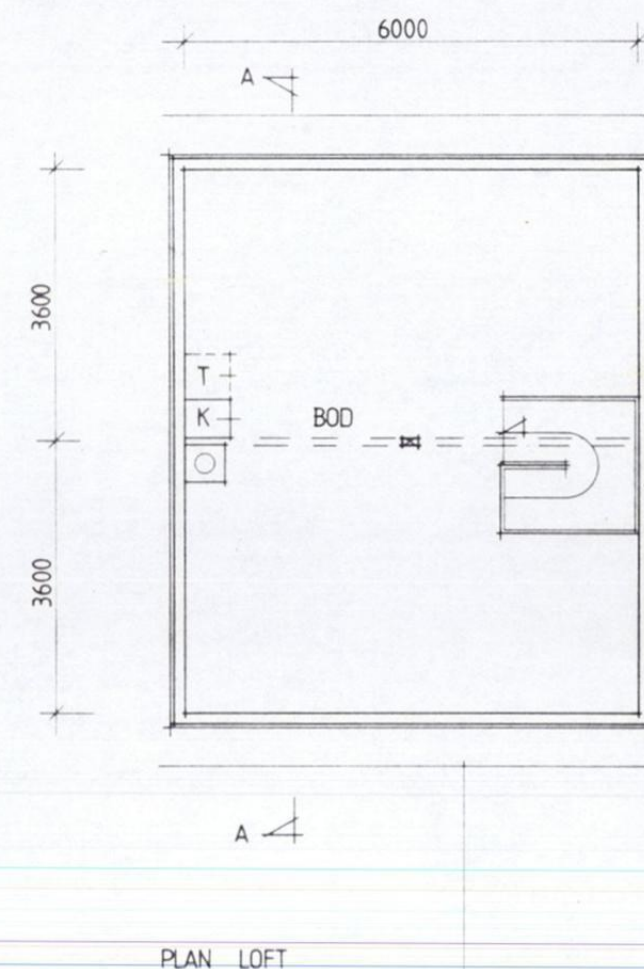
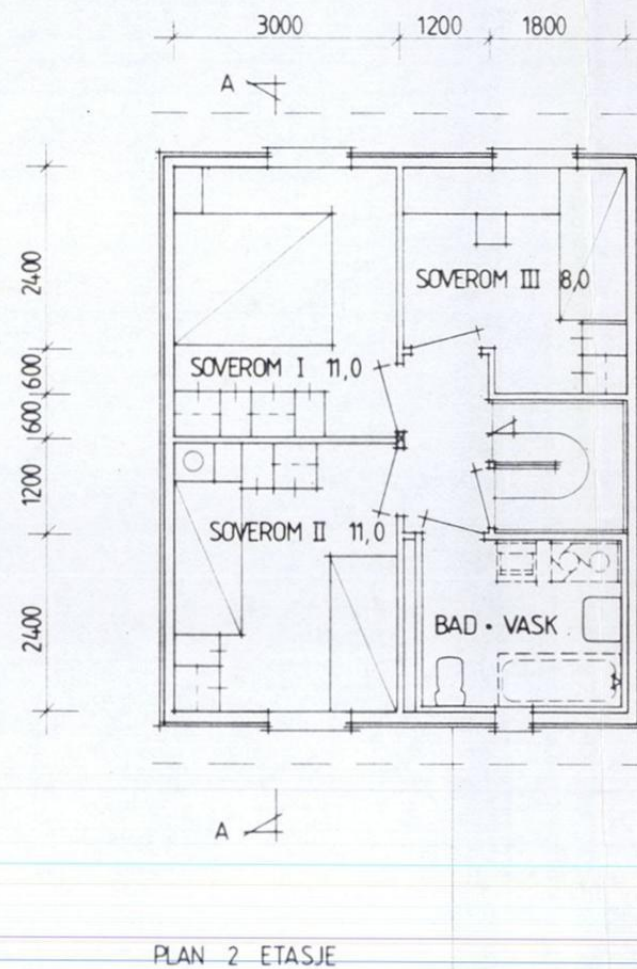
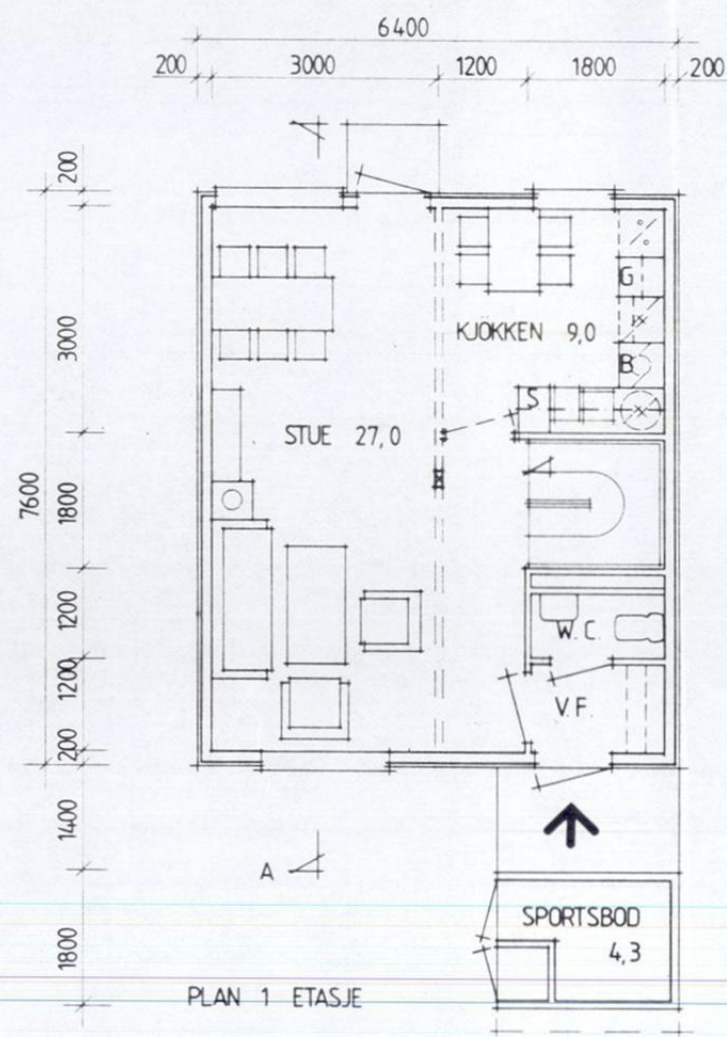


Sak 481/85
Levanger Bygningsråd

MOMARKA, LEVANGER.
HUSTYPE D.
PLANER OG SNITT.

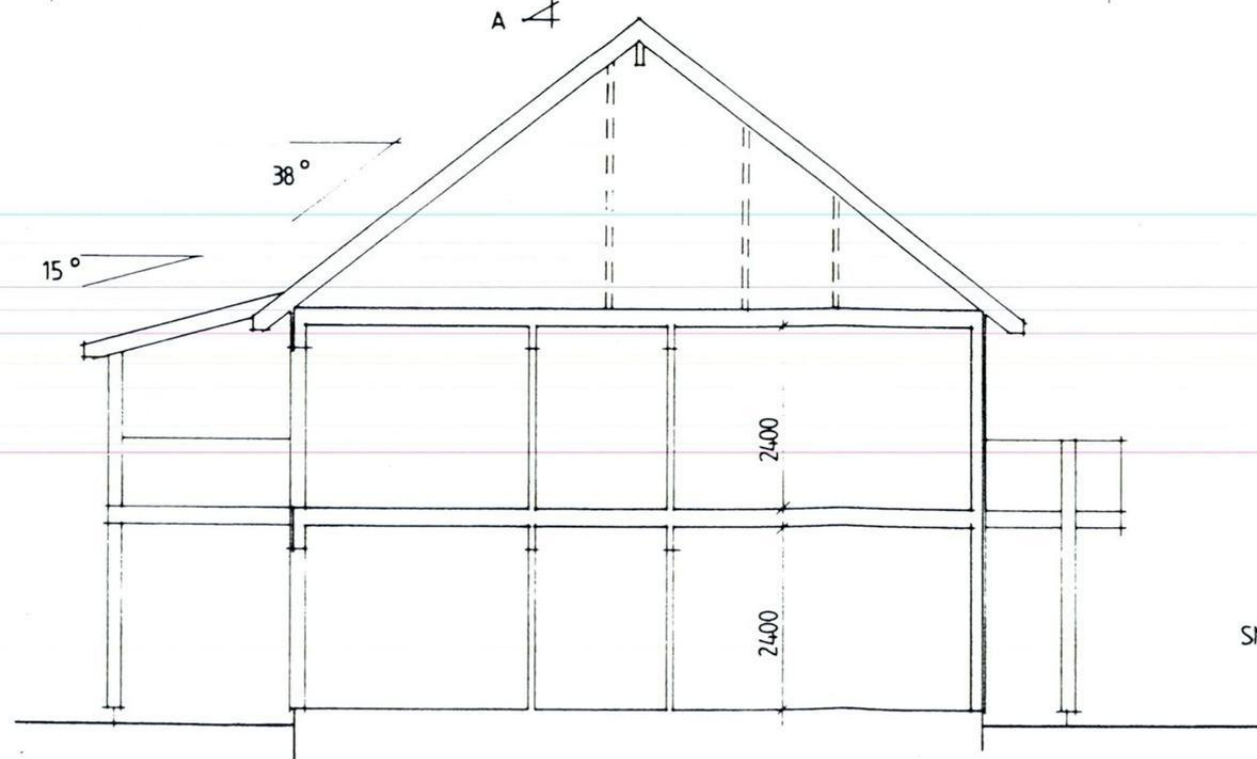
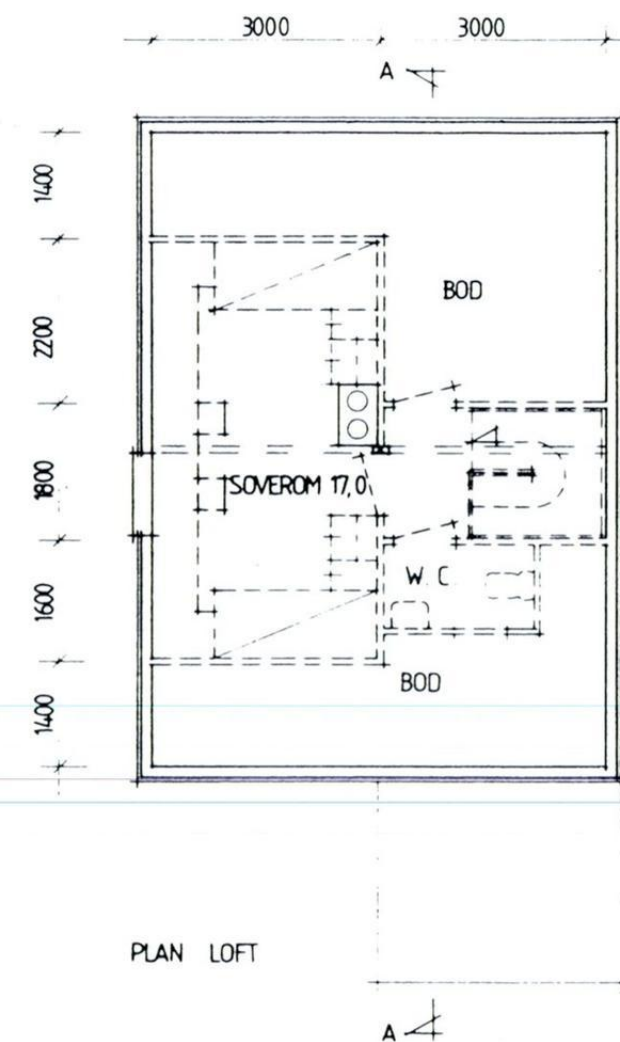
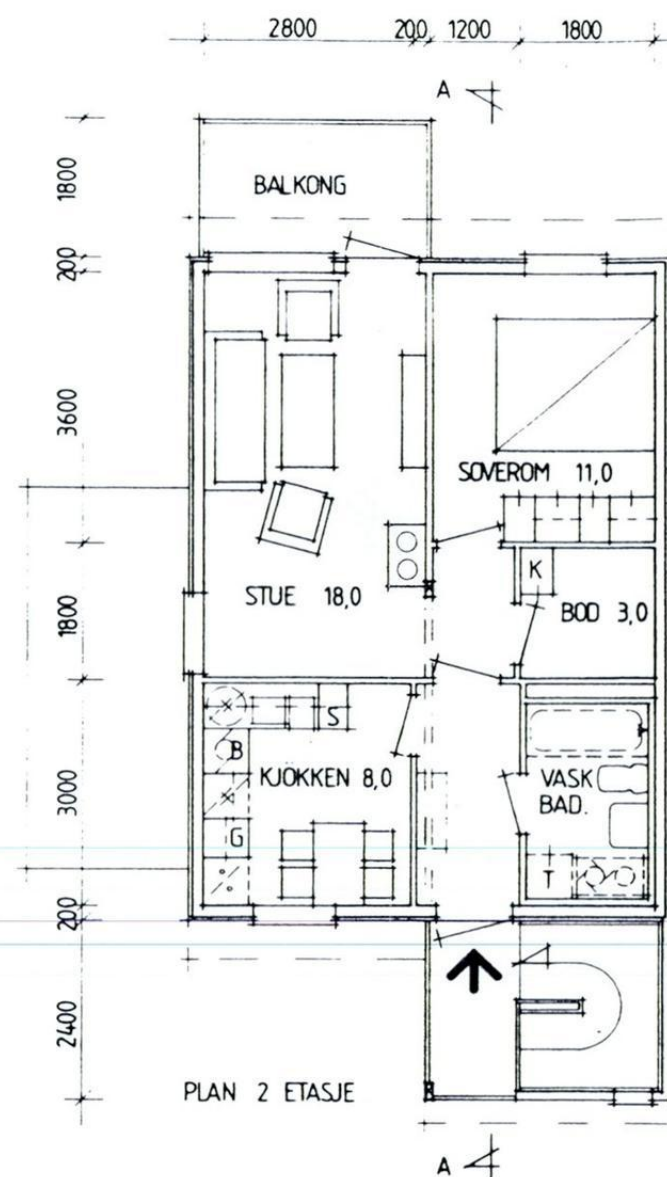
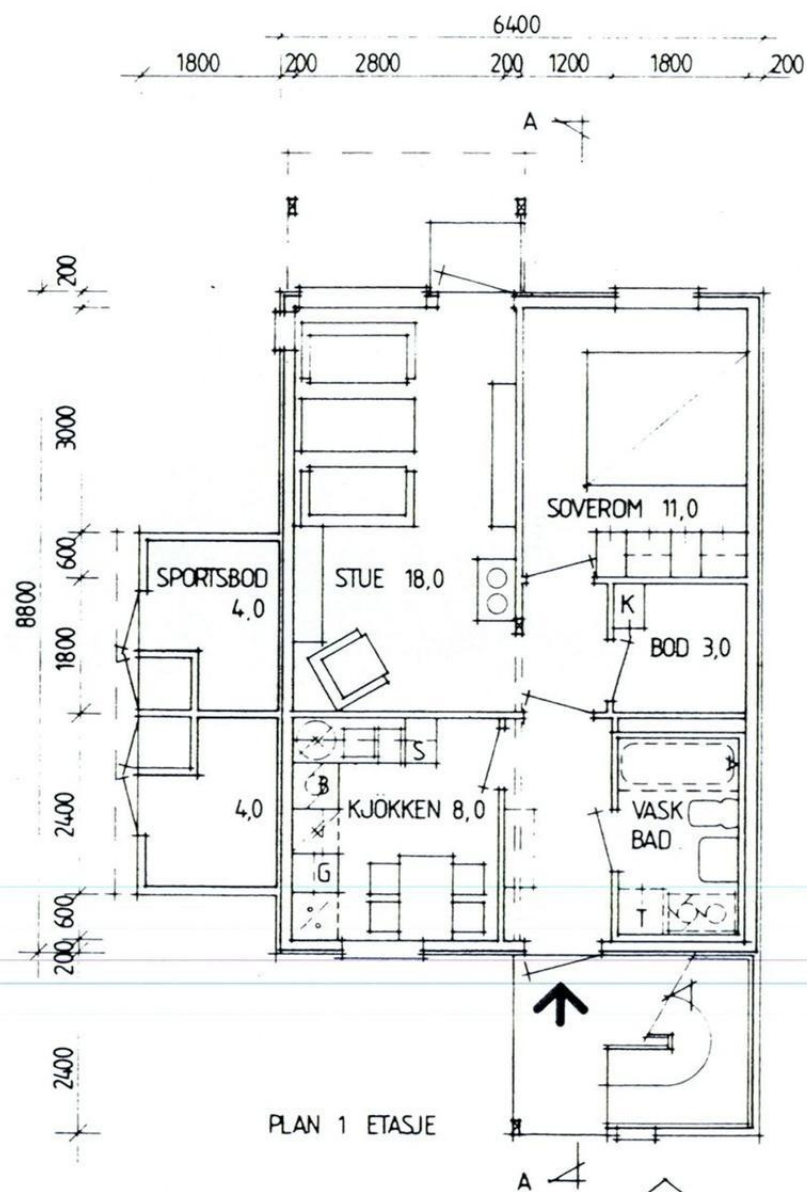
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

BTA: 102	Mål: 1:100
BRA: 91	Tegn: E. E.
BA: 78	Dato: 84.11.27
Prosjekt nr: 1720	
Tegn. nr: 014	



Sak 480/85
Levanger Bygningsråd

MOMARKA, LEVANGER.	BTA: 150	Mål: 1:100
HUSTYPE B.	BRA: 134	Tegn. E. L.
PLANER OG SNITT.	BA: 95	Dato: 8.11.27
Aktieselskapet MOELVEN BRUG	Prosjekt nr.: 1720	
FELTUTBYGGINGSDIVISJON	Tegn. nr.: 012	



Sak 4/81/85
Levanger Byggesråd

MOMARKA, LEVANGER.	BTA	61	117	1:100
HUSTYPE E.	BRA	55	105	2/8
PLANER OG SNITT	BA	55	75	84.11.28
Arkitektfirmaet MOELVEN BRUG				
FELT- og BYGGINGSDEL				
Prosjekt nr. 1720				015

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bøkkerveien 5		gnr. 314 bnr. 55	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)
Nybygg	rekkehus	03.07.85	480/85
Byggherre	Adresse		Tlf.
Levanger Boligbyggelag	Kirkegt. 24, 7600 Levanger		
Anmelder	Adresse		Tlf.
Ola Aane	Kirkegt. 24, 7600 Levanger		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.
Erik Kristian Olsen (trearb.) Asbjørn Røstad (grunnarbeid)	A/S Moelven 7650 Verdal		

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:

Mangler tak over inngangsparti og utvendig boder for a og b.
For liten avstand mellom feierluke og brennbart materiale i
leilighet c og d.



7 2 L 0 o
314/12 Ferdigattest

Geomatikk

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Levanger 03.06.86	John B. Koksvik
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet	☒
---	--	--	---	-------------------------------------

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Bøkkervegen 3		gnr. 314 bnr. 55		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	rekkehus	03.07.86		481/85
Byggherre	1985/480	Adresse	Tlf.	
Levanger boligbyggelag		Kirkegt. 24, 7600 Levanger		
Anmelder		Adresse	Tlf.	
Ola Aune	314	12 Kirkegt. 24, 7600 Levanger		
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.	
Erik Kristian Olsen (trearb.)		A/S Moelven		
Asbjørn Røstad (Grunnarb.)		7650 Verdal		

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:

Mangler tak over inngangsparti og utvendige boder c, d, e.

Forliten avstand mellom feierluker og brannbart materiale i leilighet A og B.

2

X

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Levanger	03.06.86
	John Bjørn Koksvik
	Underskrift

Sendes til	
☒ Byggherre	☒ Anmelder
☒ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 20.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	314	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bøkkervegen 5A, 7606 LEVANGER								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013007
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf
Delarealer	Delareal 1 705 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



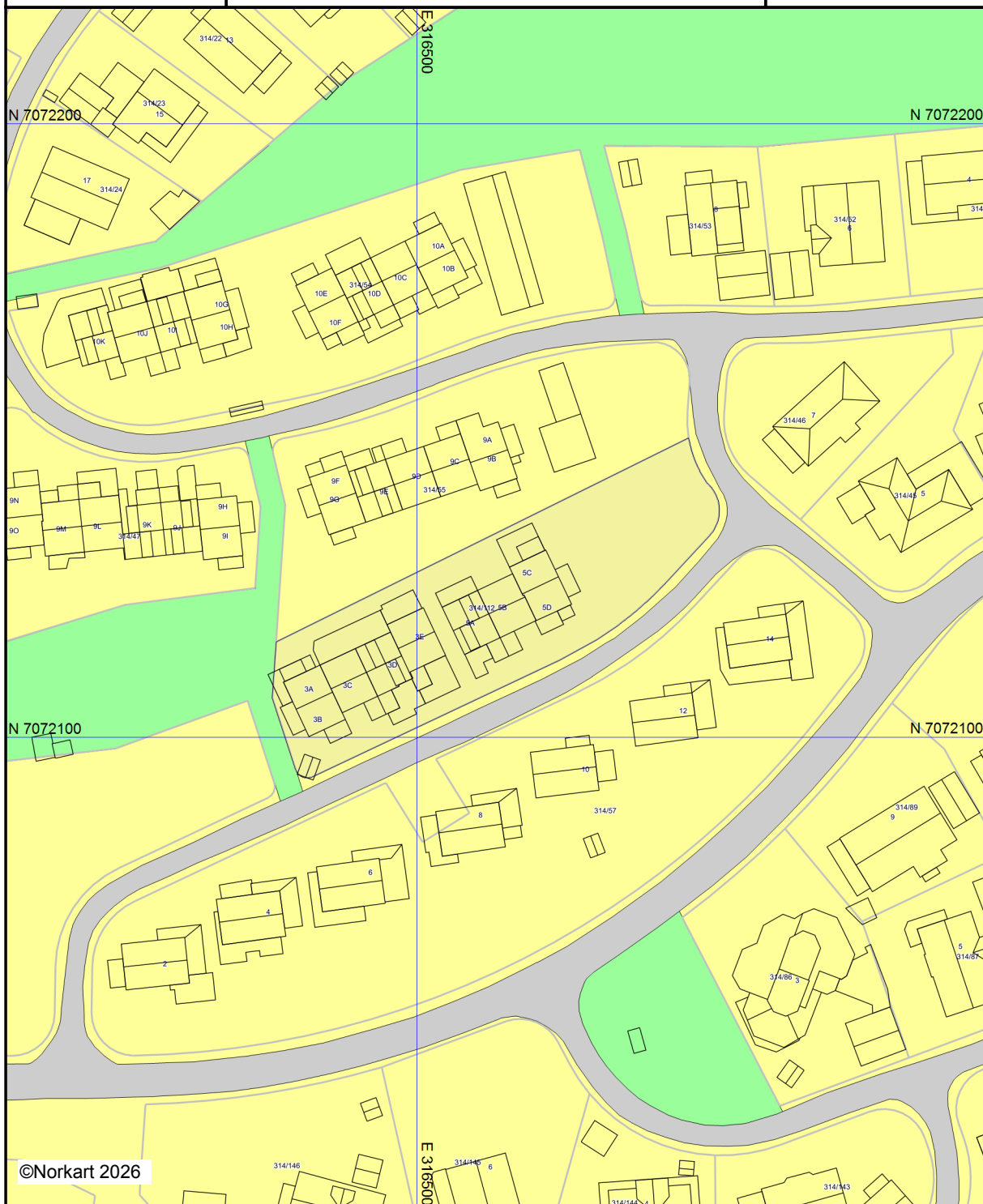
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 314/112
Adresse: Bøkkervegen 5A
Dato: 20.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

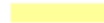
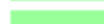
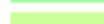


©Norkart 2026

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 - næværende
-  Veg - næværende
-  Bane - næværende
-  Turdrag - næværende
-  Friområde - næværende
-  LNFR-areal - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - næværende
-  Jernbane - næværende



Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 314/112
Adresse: Bøkkervegen 5A
Dato: 20.06.2026
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

Tegnforklaring	



Levanger kommune

Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2018, sist revidert vår 22

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

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

Ordfører

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

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

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

INNHALDSFORTEGNELSE

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

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

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

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

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

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

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

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

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

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

- 1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

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

1.4.2 Energi

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

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

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

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

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

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

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

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

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.3 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder.

Veger, gang- og sykkelveger

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

Langs offentlig kjøreveg viser plankartet i grove trekk følgende byggegrenser:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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

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

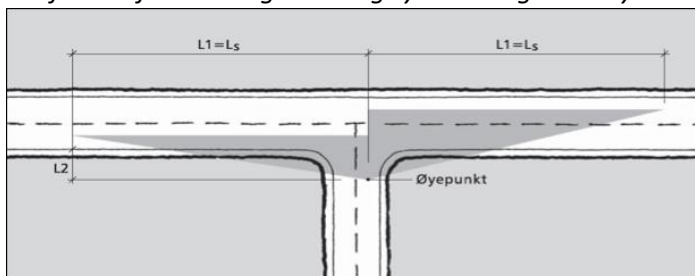
Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

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

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

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

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



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

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

Arealformål	Område	Minimum antall boenheter pr. dekar		Minimum %-BYA
Boligbebyggelse	B3: Geitingsvollen (100 daa)	5-6		
	B4: Bjørklia (150 daa)	3		
	B5: Nossumhyllan (4,5 daa)	3		
	B8: Nesheim (22,4)	3		
	B9: Gjemblesøndre (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 sjekkliste 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.

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

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

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

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

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

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

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

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

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

1.6.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

Mulighet for frikjøp av parkeringsplasser går fram av punkt 1.6.10.

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

Hybelleilighet regnes som egen boenhet.

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

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

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

1.6.10 Frikjøp av parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

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

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

Luftkvalitet

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

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 tilfredsstille 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 tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK10 kap. 7 med veiledning.

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

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

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

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

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

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

1.7.3 Elektromagnetiske felt

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

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

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

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

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

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

1.7.4 Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

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

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

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 Generelt

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

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

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

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

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

1.8.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

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

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

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

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

1.9.1 Generelle utredningskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets [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 jernbanetrafikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.

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

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

2.3 BOLIGBEBYGGELSE - B1 – B17

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

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

Nåværende boligbebyggelse B1 og B2

2.3.2 For utbygging som ikke berøres av plankrav gjelder følgende:

Område B1:

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

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

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

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

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

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

- 2.3.4 Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette.
- 2.3.5 Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.
- 2.3.6 Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i 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 Levangernesset, flere i 100-metersbeltet langs sjø. Grad av utnytting og byggehøyde: Arealdelens bestemmelser gjelder. 100 meters-grense mot sjø skal gjelde.

2.5 FORRETNING – BF1-BF2

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

2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP1-BOP23

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – BFT1

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

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

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

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

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

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

2.8 NÆRINGSBEBYGGELSE - BN1 – BN4

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

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

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

Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

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

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

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

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

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

2.9 IDRETTSANLEGG

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

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

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

BKB1: Kommunens utelager

BKB2: NAF-tomta på Moan

BKB3: Ved Mo gård

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

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

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

2.11 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

BKB5 og BKB6: «Trekanten»

BKB7: Øst for «Trekanten»/jernbanen

BKB8: Øst for Gamle Kongeveg

BKB9: Trønderbilene AS

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

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

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

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

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

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

2.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/TJENESTEYTING

BKB10: Filmfabrikken, fjernvarmesentral m.m.

BKB11: Røstad

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

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

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

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

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

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

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

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

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

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

3.2 BANE

3.2.1 Nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

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

3.4 PARKERING

3.4.1 Parkering inkludert grøntribatter.

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

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

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

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

4.2 FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen

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

Samdrift

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

Småskala næringsvirksomhet

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

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

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

Dette fordi sjøen påvirker forholdene med saltvannet og tidevannsskiftningene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fra forbudet langs øvrige vassdrag gjelder følgende unntak:

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

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

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

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

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

7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1)

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

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

7.1.2 Flomfare (H320_1 til H320_2)

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

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

Ved plankrav skal laveste golvnivå fastsettes i reguleringsplan.

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

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

7.2 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_1 og H720_2

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

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

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

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

Området inngår i Trondheimsfjorden våtmarkssystem og har status som Ramsarområde.

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

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

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

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 til H730_58

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

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

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

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

Fredet bygning, listeført kirke: Levanger kirkested, Levanger kirke

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

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

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

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

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

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

8.1 GENERELT

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

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

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

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

8.2 BESTEMMELSESMOMRÅDE #1 – «BYKJERNEN»

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

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

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

Kjøpesenter

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

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

I sentrumssonen gjelder ingen øvre grense for størrelse på kjøpesenter.

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

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

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

Innenfor sentrumssonen kan det lokaliseres forretning, kontor og tjenesteyting.

Følgende tjenesteyting tillates ikke:

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

8.4 BESTEMMELSESGOMRÅDE #3 – «AVLASTNINGSOMRÅDET»

Avlastningsområdet omfatter ett område øst for Levangerelva.

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

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

8.5 BESTEMMELSESGOMRÅDE #4 - FRIKJØPSORDNING PARKERING

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

8.6 TJENESTEYTING – EKSEMPLER

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

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

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

Oversiktskart

Adresse: **Bøkkervegen 5D, 7606 Levanger**

Gnr/Bnr: **5037/314/112/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1705 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 20.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Bøkkervegen 5D, 7606 Levanger**

Gnr/Bnr: **5037/314/112/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1705 m²

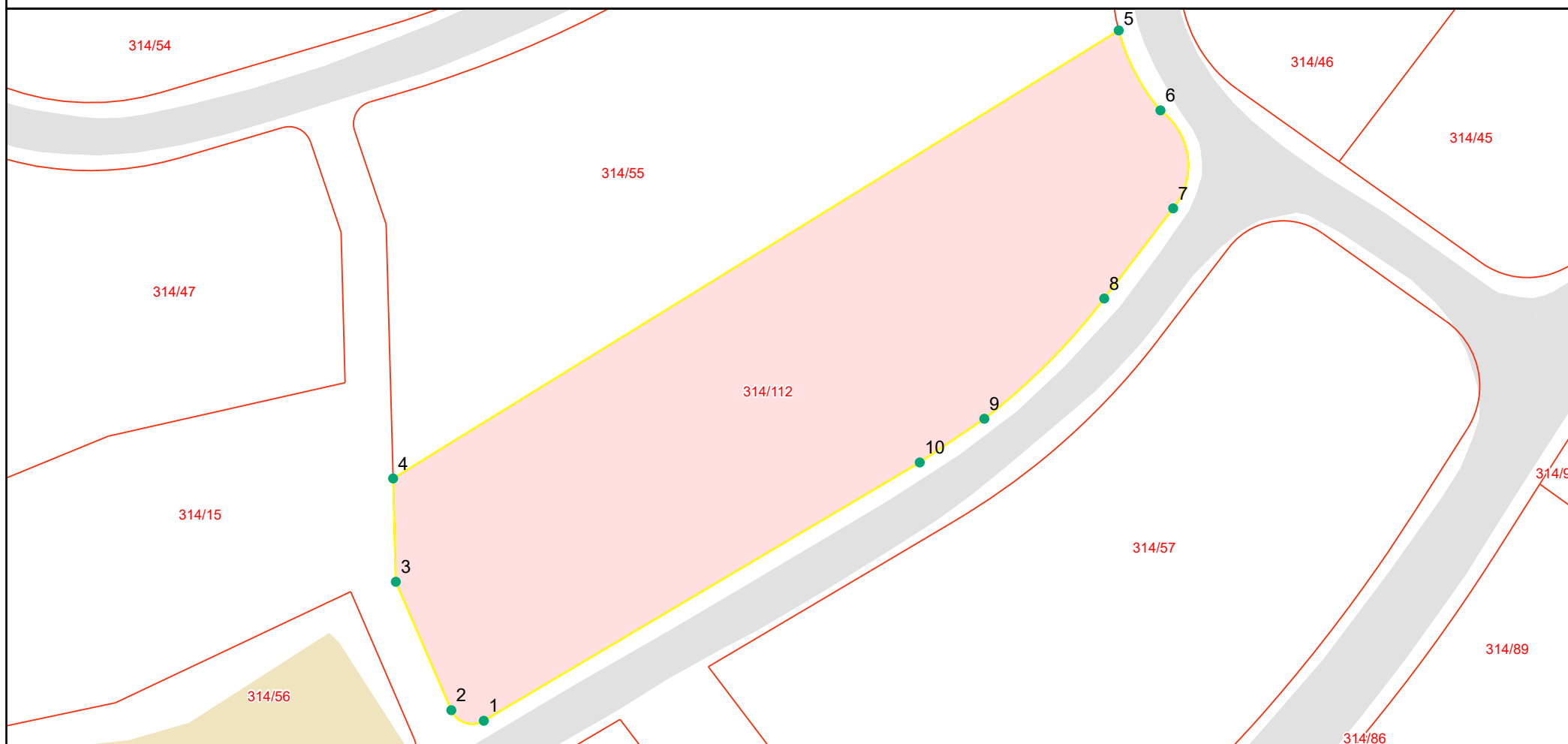
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 20.06.2026



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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1705 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7068765.65	612704.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	3.4	2
2	7068766.58	612701.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	12.33	0
3	7068777.89	612696.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	9.11	0
4	7068786.99	612696.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	75.14	0
5	7068826.45	612760.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	8.01	18.001
6	7068819.41	612764.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	9.74	6
7	7068810.78	612765.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	10	0
8	7068802.84	612759.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	15	56.992
9	7068792.25	612748.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	6.87	0
10	7068788.4	612742.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	44.64	0

Vedtekter

for Bøkkervegen borettslag org nr 954 542 173

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.09.85, sist endret
den 05.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bøkkervegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Levanger kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

- * -

ORDENSREGLER FOR BØKKERVEGEN BORETTSLAG, GYLDIGE FRA 01.07.2020

Følgende ordensregler gjelder for Bøkkervegen Borettslag. Disse skal i henhold til husleiekontraktens bestemmelser overrekkes den enkelte andelseier. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene følges. Leilighetene/husene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre andelseierne orden, ro og trivsel i hjemmene.

Ordensreglene gjelder også for eventuelle leietakere ved framleie.

Ro og orden

Enhver plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden. Ved sang, tale, bruk av musikk og musikkinstrumenter må det vises hensyn så ingen blir forstyrret. I ukedagene skal det være ro etter kl 2200 og i helgene etter kl 2300. Gi naboene beskjed hvis det skal være selskap som vil medføre litt ekstra støy, f.eks ved lukket lag, bursdagsfeiring o.l.

Vis hensyn ved røyking utendørs. Plukk opp sigarettstumper, snusposer o.l. etter deg. Vesentlig mislighold – bråk, trakassering, kriminalitet og egenrådig atferd – tolereres ikke.

Avfallshåndtering

Alt søppel skal sorteres og kastes i riktige avfallsdunker, som beskrevet av Innherred Renovasjon. Dette er viktig for ivaretagelse av miljøet, naturen og trivselen, samt for å unngå økte fellesutgifter på grunn av høyere renovasjonsavgift.

Avfallsmengde ut over normal mengde husholdningsavfall, for eksempel ved inn-/utflytting eller større ryddeaksjoner, skal avfallet bringes til den kommunale søppelfyllingen på Mule, av den enkelte. Privatpersoner kan levere kostnadsfritt ved sortering. Alle må påse at det er ryddig rundt søppelcontainerne. Utearealer skal holdes fri for søppel.

Vann og avløp

Det må bare brukes egnet toalettpapir – og ting som q-tips, sanitetsartikler, barnebleier og lignende må ikke kastes i toalettet. All innredning og alt utstyr skal behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Ved bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin må det føres tilsyn med maskinen slik at vannskader unngås ved evt brudd på slanger, koblinger og lignende. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med varmt vann tilsatt miljøvennlige midler, for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Staking av vask og sluk besørgeres av beboerne.

Ved opphold borte fra boligen lenger enn 1 uke skal hovedkran stenges av. Dette for å avverge store skader når boligen ikke er under tilsyn. Ved lekkasje skal hovedkran stenges – sørg for å vite hvor denne er. Utvendig kran skal stenges av før frost for å unngå skader. Skader som er oppstått som følge av utelatelse av dette, dekkes ikke av borettslaget.

Dyrehold

Ved ønske om anskaffelse av dyr, skal det søkes skriftlig til styret.

Forutsetningen for dyrehold er at dyreeier retter seg etter bestemmelsene som gjelder for vanlig dyrehold og at dyrene ikke forstyrrer naboene. For andelseiere som har hund, gjelder båndtvang hele året – det vil si at ingen hunder skal gå løs i borettslaget.

Det er kun tillatt med 2 dyr pr boenhet. Katter er ikke tillatt i borettslaget. I tilfeller hvor dyreholdet skaper utilfredsstillende forhold for dyret selv eller for andre beboere, kan styret i borettslaget forlange/sørge for at dyret blir fjernet/omplassert.

Uteområder og fellesområder

Andelseiere og leietakere må sørge for at tilstøtende friområde holdes ved like ved å klippe plen og hekk, samt luke ugress. Dette gjelder også parkeringsområdene. Dette gjør vi for felles trivsel, slik at vi kan være stolte av gata vår. Vi har avtale med et firma om brøyting av parkeringsplassene, og gata brøytes av kommunen. Andelseiere og leietakere er imidlertid ansvarlig for rydding av snø og sandstrøing for øvrig – på fellesadkomster skal man gå sammen om dette når forholdene gjør det nødvendig. Spesielt er det viktig å rydde snø bort fra søppelcontainerne, slik at tømmebilen kommer til. Det er utplassert 4 strøkasser som fylles med singel til å strø med om vinteren.

Utstyr til felles bruk

Plenklipper, gresstrimmer og annet fellesutstyr skal tas godt vare på. Forlat utstyret i forsvarlig stand – og slik du selv ønsker å finne det. Husk å etterfylle bensin etter bruk. Malerpensler og maleutstyr skal rengjøres etter bruk. Husk å sette lokket på malingsbøtten. Vis hensyn og ta ansvar slik at nestemann som trenger noe slipper å rydde etter deg. Mangler og feil skal meldes til styret.

Parkering og gjesteparkering

Det er parkeringsforbud i gata, og de som ikke følger parkeringsforbudet kan i verste fall bli bøtelagt. Parkeringsforbudet er til for barnas sikkerhet, i forhold til fremkommelighet for utrykningskjøretøy – og for trivselen.

Hver leilighet har tildelt en parkeringsplass. Øvrige ledige plasser kan benyttes dersom man har 2 biler, men man har ikke hevd på disse. Eneboligene har parkering ved eget hus.

Det er ikke tillatt å bruke borettslagets gjeste-/fellesparkering for tilhengere eller avskiltede biler. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan føre til bøtelegging og/eller borttauing. Det er tillatt med parkering i gata for kortere perioder ved av- og pålessing.

EL-Bil

Andelseiere som har EL-bil eller anskaffer slike, plikter selv å etablere godkjent ladepunkt i samråd med styret. Kostnad på installasjon bæres av andelseier. Dersom det er vanskelig å legge opp dette fra eget strømnnett kan det kobles over borettslagets fellesstrøm. Det inngås i så fall en kontrakt mellom andelseier og borettslaget.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bøkkervegen Borettslag

Møtetid: Torsdag 16.04.2026 - klokken 16:00

Sted: Leva-fro Levanger, Kantina

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Foreslår at representant fra Bomidt leder møtet.

1.3 Valg av referent

Representant fra Bomidt?

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Per Einar Rødøy og Sindre Aasen

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 70 000 som styret fordelte mellom seg

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Per Einar Rødøy til 2026

Styremedlem: Janne Grete Buvik til 2026

Styremedlem: Steinar Dahl til 2027

Styremedlem: Sindre Aasen til 2027

Varamedlem: Thomas Leirvik til 2026

Varamedlem: Christel Sakset Vinge til 2026

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Per Einar Rødøy på valg

Forslag til vedtak: Per Einar stiller ikke til gjenvalg.

Kandidat: Petter Stavrum.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Janne Grete Buvik på valg

Styremedlem: Steinar Dahl ikke på valg

Styremedlem: Sindre Aasen ikke på valg

Forslag til vedtak: Janne Grete Buvik stiller ikke til gjenvalg

Kandidater: Anita Pedersen og Thomas Leirvik

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Thomas Leirvik på valg

Varamedlem: Christel Sakset Vinge på valg

Forslag til vedtak: Kandidater:

Christel Stakset Winge

Thomas Leirvik

Anita Pedersen

Tove Munkeby

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Bøkkervegen Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

5.2 Tilrettelegging av Elbil-ladere

Investere i felles ladeanlegg for elbil, eller tilrettelegge for at beboere kan etablere ladepunkt på sine respektive parkeringsplasser ved å legge frem kabler og strøm med tilstrekkelig kapasitet. Uansett vil en oppgradering av tilførsel være påkrevd.

Åpner for å komme med synspunkter.

Forslag til vedtak: Opprette infrastruktur med strømforsyning fram til parkeringsplassene og etablere av ladetårn uten ladere. Beboere som ønsker lader på sin parkeringsplass koster etablering av dette på egen parkering, med abonnement og brikke for betaling av forbruk til Borettslaget. Motor varmere avvikles

5.3 Skifte av tak

Det har lenge vært snakk om skifte av tak ved takalder 40 år. Vi har nå kommet til det tidspunktet og styret har hentet inn anbud på takskifte fra 4 aktører. Styret har vurdert tilbuda og ønsker og gå for Kvernmo AS sitt tilbud for skifte av tak. Styret anser det sannsynlig at det vil dukke opp uforutsette kostnader i forbindelse med takskiftet, og at vi derfor trenger en buffer.

Anslagsvis nytt låneopptak i størrelse 7-7,5 mill.

Styrets innstilling: Tildel jobben til Kvernmo AS og få gjennomført takskiftet sommeren 2026.

5.4 Låneopptak

I henhold til sak 5.4 Skifte av tak er det forspurt til Aasen Sparebank og SMN om tilbud på lån både nytt lån 7-7,5 mill. evt. samle alt i ett lån på rundt 13. mill. knyttet til finansering av prosjekt.

Ser etter løsning som maksimalt øker månedlig lånekostnad med 40.000,- tilsvarende gjennomsnittlig økning av felleskostnader på 1666,- pr. mnd. Kan løses med lengre nedbetalingstid. Vurdering annuitetslån/serielån med tanke på fremtidige lånebehov.

Banken vil ønske 1.prioritet på lånet for å gi best mulig rente og sikkerhet. Dette krever at borettsinnskuddet viker prioritet til fordel for låneopptak i ny bank. Dette krever generalforsamlingsvedtak ihht borettslagsloven på 2/3 av stemmeberettigede.

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen for å refinansiere lån, og herunder vikelse av borettsinnskuddet.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å utføre låneopptak og refinansiering av borettslagets fellesgjeld.

Lånebelastning kan økes med 7,5 mill. budsjett og felleskostnader justeres så snart det er klart.

Som sikkerhet for lånet får lånetilbyder etablere ny pant med 1. prioritet (foran pantehaverobligasjon) i borettslagets eiendom (gnr 314 bnr 56, 57 og 112 i Levanger kommune).

*Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.*

24.03.2026

Bøkkervegen Borettslag
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	756 924	707 849
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 627 359	218 556
Tilbakeføring avskrivninger	4 875	7 256
Opptak langsiktig gjeld	6 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 004 794	-176 736
B. Årets endring disponible midler	372 722	49 076
C. Disponible midler UB	1 129 646	756 924
Omløpsmidler	1 442 195	1 026 238
- Kortsiktig gjeld	312 550	269 314
C. Disponible midler	1 129 646	756 924

Resultat 2025 Bøkkervegen Borettslag 954542173

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 117 224	1 088 484	1 117 135	1 212 856
Renter		245 268	285 216	245 190	334 580
Avdrag		176 712	176 712	176 736	240 000
TV/Internett		169 920	158 112	169 920	178 272
Sum inntekter		1 709 124	1 708 524	1 708 981	1 965 708
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	90 872	86 471	97 821	97 444
Revisjonshonorar		8 023	7 640	8 100	8 425
Forretningsførerhonorar		94 795	90 694	100 683	105 714
Andre forvaltningstjenester		6 000	3 325	4 500	8 000
Andre fremmede tjenester		14 591	14 015	12 500	12 500
Vedlikehold	2	1 949 564	203 297	140 000	140 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		462	20 788	4 500	4 500
TV/Internett		168 960	164 352	169 920	178 272
Forsikring	3	248 949	219 500	241 631	267 495
Energi og strøm		3 684	2 923	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 614	0	4 000	2 000
Porto		1 535	1 476	3 000	2 000
Kontingenter		8 849	8 869	9 600	9 600
Kommunale avgifter	4	440 746	414 184	462 425	478 683
Andre driftsutgifter	5	5 796	5 913	9 500	7 120
Bomiljø		0	0	4 000	4 000
Avskrivninger	7	4 875	7 256	4 875	4 875
Sum driftskostnader		3 052 316	1 250 703	1 287 055	1 341 128
Driftsresultat		-1 343 192	457 821	421 926	624 580
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		8 820	9 724	0	0
Rentekostnad		292 988	248 989	245 190	334 580
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-284 168	-239 265	-245 190	-334 580
Resultat som overføres fri egenkapital		-1 627 359	218 556	176 736	290 000

Balanse 2025 Bøkkervegen Borettslag 954542173

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	1 262 561	1 262 561
Bygninger	6, 13	10 338 935	10 338 935
Andre driftsmidler	7	34 125	39 000
Sum anleggsmidler		11 635 621	11 640 496
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	6 428	11 376
Andre kortsiktige fordringer	9	246 168	236 245
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 189 600	778 617
Sum omløpsmidler		1 442 195	1 026 238
SUM EIENDELER		13 077 816	12 666 734

Balanse 2025 Bøkkervegen Borettslag 954542173

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Fond/ avsetninger	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital		5 263 976	5 263 976
Årets resultat		-1 627 359	0
Sum egenkapital		3 699 017	5 326 376
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	5 853 930	3 858 724
Borettsinnskudd	12	3 212 320	3 212 320
Sum langsiktig gjeld	13	9 066 250	7 071 044
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		54	10 797
Leverandørgjeld		286 425	248 596
Annen kortsiktig gjeld		26 070	9 921
Sum kortsiktig gjeld		312 550	269 314
SUM GJELD		9 378 799	7 340 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 077 816	12 666 734

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 23.02.2026

Per Einar Rødøy
Styreleder

Steinar Dahl
Styremedlem

Sindre Aasen
Styremedlem

Janne Grete Buvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Lønn til ansatte	8 750	5 250
Feriepenger beregnet	893	536
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	11 104	10 610
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	126	76
Sum	90 872	86 471

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året, det er blitt utbetalt lønn etter innsendte timelister til vedlikehold.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	20 250	38 125
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 918 187	132 734
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 989
Reparasjon og vedlikehold utstyr	399	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 363	1 654
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	2 365	27 795
Sum	1 949 564	203 297

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringsskadesaker	10 000	0
Forsikringspremie	236 245	216 937
Premie sikringsfond felleskostnader	2 704	2 563
Sum	248 949	219 500

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	339 613	333 279
Eiendomsskatt	101 133	80 905
Sum	440 746	414 184

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Øredifferanser	0	-2
Bank og kortgebyrer	4 705	5 916
Andre kostnader	1 090	0
Sum	5 796	5 913

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 338 934	1 262 561
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 338 934	1 262 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 338 934	1 262 561
Anskaffelsesår :	1986	1986
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 1986 for kr.1 262 561,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Nedgravd søppelsystemer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	97 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	97 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	63 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 125
Årets avskrivninger :	4 875
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	6 428	11 376
Sum	6 428	11 376

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	246 168	236 245
Sum	246 168	236 245

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 0,- av resultatet til fremtidig vedlikehold.
Totalt er det avsatt kr. 60 000,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank	DANSKE BANK
Formål:		Refinansiering av lån
Lånenummer:	44841485200	86731300277
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2016
Rentesats:	5.17 %	6.26 %
Betingelser:	Nibor	3 mnd NIBOR +1,5%
Beregnet innfridd:	01.06.2050	22.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 858 724
Avdrag i perioden:	146 070	3 858 724
Opptak i perioden:	6 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	5 853 930	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 675 152	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	268 641	1 880 487
	5	264 887	1 324 435
	4	243 334	973 336
	4	225 640	902 560
	4	193 277	773 108

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	3 212 320	3 212 320
Sum	3 212 320	3 212 320

Opprinnelig innskudd fra 1986 er på kr. 3 212 320,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 9 066 250,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 11 601 496,-

Resultat og balanse med noter for Bøkkervegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøkkervegen Borettslag

Styreleder	Per Einar Rødøy (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Janne Grete Buvik (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Steinar Dahl (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Sindre Aasen (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Bøkkervegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøkkervegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

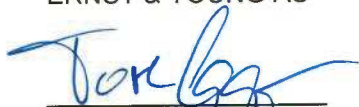
enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 10. mars 2026
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor



Steinar Dahl
Bøkkervegen

Verdal, 18. mars 2026

Tilbudsbrev takbytte Bøkkervegen 1-14

Viser til henvendelse og har gleden av å komme med følgende tilbud på takskifte for Bøkkervegen 1-14.

Tilbudssum eks. mva: **kr 5 229 000,-**

Fradrag ved valg av rød armat ambassadør plate kr 300 000,- eks. mva.

Tilbudet inkluderer ikke maling av forkantbord, vindskier eller bordkledning som byttes, kun grunnet. Snøfangere er ikke inkludert. Skader på plen kan forekomme, rep. Av dette er ikke inkludert.

Vi tar forbehold om råteskader i eksisterende konstruksjon.

Kontraktsprisen reguleres i henhold til utviklingen i relevant byggekostnadsindeks fra tilbudsdato til utførelse, i samsvar med gjeldende NS-kontrakter.

Med vennlig hilsen
Tor Arne Leirset
Daglig Leder
+47 452 75 088
tor.arne@lagbyggjenester.no



LAG
Byggjenester

Kvalitet i alle lag

Lag Byggjenester AS
Melkevegen 8,
7652 Verdal
Tlf. 452 75 088
post@lagbyggjenester.no



Beskrivelse av internkontroll- og kvalitetssystem

Lag Byggtjenester AS benytter det digitale HMS- og kvalitetssystemet Proresult som verktøy for å ivareta kravene i internkontrollforskriften og sikre systematisk kvalitetsstyring i alle prosjekter.

Systemet brukes aktivt i den daglige driften og omfatter blant annet:

- **HMS-arbeid:** Risikovurderinger (SJA), vernerunder, avviksregistrering, RUH, stoffkartotek og dokumentasjon av opplæring.
- **Prosjektstyring:** Prosjektspesifikke sjekklister, kontrollplaner og dokumentasjon knyttet til utførelse.
- **Kvalitetssikring (KS):** Rutiner for mottakskontroll, utførelseskontroll og sluttkontroll, samt håndtering og lukking av avvik.
- **Dokumentasjon:** Løpende dokumentasjon lagres digitalt og arkiveres prosjektvis, slik at sporbarhet og etterprøvbarhet ivaretas.

Alle ansatte har tilgang til systemet via mobil og PC, og det benyttes aktivt ute på byggeplass for registrering og oppfølging i sanntid. Ansvarlige i prosjektet følger opp at rutiner etterleves og at dokumentasjon er komplett før overlevering.

Gjennom systematisk bruk av vårt internkontroll- og kvalitetssystem sikrer vi at arbeidet utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og kontraktskrav, samt at kunden mottar dokumentert og kvalitetssikret leveranse.

ANBUDSGRUNNLAG.

Takbytte Bøkkervegen 1–14, 7606 Levanger.

Prosjektinformasjon

Adresse: Bøkkervegen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 7606 Levanger.

Kontaktperson: Steinar Dahl, steinarda@gmail.com, tlf: 93060008.

Tilbudsfrist: 16.03.26

Oppstart: Mai 2026

Omfang av arbeid

- Riving av eksisterende takteking, beslag, takrenner og nedløp.
- Montering av nytt diffusjonsåpent undertak.
- Nye sløyfer og lekter.
- Ny takteking av type rød takstein.
- Utstikk ca. 40 cm inkl. nye framkantbord og vindskier.
- Nye takrenner og nedløp.
- Nye pipehatter og luftehatter inkl. undertakstetting.
- Blikkenslagerarbeider. pipebeslag, takfotbeslag, gavlbeflag.
- Stillas og sikring inkludert i anbudet.

Normer og krav

- TEK17 og gjeldende forskrifter.
- SINTEF Byggforsk-anvisninger for skråtak, undertak og beslag.
- Produktdokumentasjon: FDV.

Utførelse og kvalitet

- Fuktsikring under bygging.
- Detaljer for undertak, pipebeslag, takfot/møne.
- Sikkerhet: fallsikring, sikring mot nedfall.
- Kontroll: egenkontroll og fotodokumentasjon.

HMS og ytre miljø

- Stillas/lift: sertifisert og kontrollert.
- Avfall: kildesortering og dokumentasjon.

Leveranser, garanti og FDV

- Minimum 5 års garanti på utførelse.
- FDV-dokumentasjon.
- Sluttdokumentasjon: produktlister, fotodokumentasjon, samsvarserklæring.

Mengdeliste

Post	Beskrivelse	Materialer	Arbeid	Enhetspris	Sum
1	Riving av eksisterende tak inkl. beslag og renner				500 000,-
2	Diffusjonsåpen undertaksduk				
3	Sløyfer og lekter				
2 - 4	Ny taktekking				2 285 000,-
5	Utstikk ca. 40 cm inkl. framkantbord og vindskier				325 000,-
6	Pipehatter				300 000,-
7	Luftehatter				2 150 000,-
8	Takrenner og nedløp				500 000,-
9	Blikkenslagerarbeider				100 000,-
10	Stillas inkl. sikring				587 000,-
11	Avfallshåndtering				220 000,-
12	Rigg og drift				130 000,-

Tilbudsbetingelser og vurderingskriterier

- Bindende tilbud gyldig i minst 60 dager.
- Vurderingskriterier: Pris, kvalitet, erfaring, HMS.

13. Riving
Og Ny Kledning
150 m² = 167 047,-

Prosjektspesifikke krav

- Takflate: (ca)

Bøkkervegen 1:	480 m2. (Inkl. To uteboder)
Bøkkervegen 3:	330 m2.
Bøkkervegen 5:	252 m2.
Bøkkervegen 2, 4, 6, 8, 10,12, 14:	917 m2. (131 m2. hver enhet)
- Taktype: saltak/pulttak
- Piper: 20 stk.
- Luftehatte: 23 stk.
- Takstiger: 19 stk.

Vedlegg

- Bilder av eksisterende tak.
- Tegninger/skisser.

Opsjonspris:

Alternativt yttertak av stål: Rød Armat Ambassador taksteinsplater.

Bilder av leilighetene og boligene:



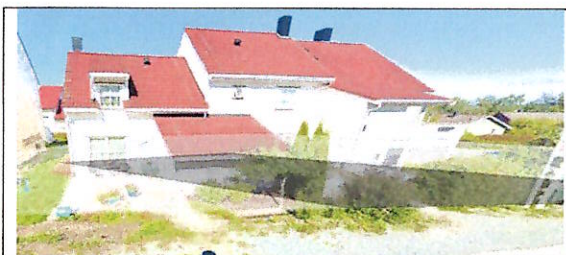
Bøkkervegen 1



Bøkkervegen 1



Bøkkervegen 3



Bøkkervegen 5



Bøkkervegen 2, 4, 6, 8, 10, 12



Bøkkervegen 2, 4, 6, 8, 10, 12

Bøkkervegen Borettslag

Gamle E6, 1309
7620 Skogn
Org nr: 979 663 889
Mob: 90974690

Dato: 13.13.26

Ole.fredrik.wollan@mesterhuslevanger.no

Pristilbud iht. forespørsel.

På bakgrunn av forespørsel og befaring vedr deres planer om bytte av tak, kan vi nå komme med ett pristilbud på ferdig skiftet tak iht. forespørsel.

Arbeidet planlegges gjennomført i samarbeid med Midt Norsk Stillas AS og Blikk og Ventilasjon AS.

Vi anmoder byggherre om et oppstartsmøte med alle utførende der det legges frem en HMS plan for tiltaket, og avtales retningslinjer for en sikker gjennomføring.

En bestilling vil ha vår fulle oppmerksomhet og vi garanterer en god håndverksmessig utførelse.

Komplett takskifte inkl rigg tilbys til kr: 6 368 234 inkl 25% mva.

Vi må ta forbehold om følgende:

Strøm er tilgjengelig til rigg og utførelser.

Anvist riggplass for spise og sanitærbrakke, samt mottak av materialer/leveranser.

Råte skader i konstruksjon som evt må utbedres.

Pristilbudet er gyldig i 60 dager. Etter 60 dager tas forbehold om pris- og lønnsstigning. Kontraktssummen vil bli indeksregulert i henhold til SSBs bygge-kostnadsindeks for boligblokk/enebolig frem til arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen
Mesterhus Levanger AS /v
Ole Fredrik Wollan



Bøkkervegen 1 - 14, 7606 Levanger

Beskrivelse	Sum anbud
Riving av eksisterende tak	811390
<i>Riving stein, lekter og 1 lag undertak, samt alt av beslag og takrenner.</i>	
Nytt diffusjonsåpent undertak	247375
<i>Nytt diffusjonsåpent undertak på sperrer</i>	
Sløyfer og lekter 36x48mm	395800
<i>Lektes i 2 lag med 36x48mm lekt</i>	
Ny taktekking	1286350
<i>Palerma Benderit rød dobbelkrum komplett med tilhørende takstiger, gavlstain, og luftehatte</i>	
Etablering av takutstikk	90000
<i>Nye takutstikk på gavler 40cm med netting og kassebord</i>	
Riving av bordkledning og lekter ETSIMERT 150M2	49500
<i>Post iht ønsket på befaring</i>	
Nye lekter og bordkledning med mellomstrøk ESTIMERT 150m2	67500
<i>Post iht ønsket på befaring</i>	
Varekostnad prosjektet	950000
<i>Varekostnad</i>	
Rigg og drift	230000
<i>Brakke, tildekkinger, prosjektoppfølgning, stillasleie</i>	
Avfall	130000
<i>Avfallsfraksjoner</i>	
Stillas	220000
<i>Komplett leveranse av godkjente stillaser for takarbeid</i>	
Blikkenslager:	616672
<i>Takrenner og nedløp</i>	
<i>Beslag for tak og vegger</i>	
<i>pipebeslag</i>	
SUM ANBUD EKS MVA	Kr: 5 094 587
MVA 25%	Kr: 1 273 647
SUM ANBUD INK MVA	Kr: 6 368 234

Prosjekt Bøkkervegen, Levanger

Deres kontaktperson: Steinar Dahl

Vår kontaktperson: Ola Lauve

Tilbud er utarbeidet fra beskrivelse og anbudsgrunnlag

Tilbud – Riving og legging av nytt tak

Arbeider beskrevet nedenfor tilbys for **Kr.6 607 995,- eks mva.**

Poster	Areal m ² /stk/m	Enhetspris	Sum	
Stillasj	2704	118	kr 319 072,00	
Rive forkantbord	395	65	kr 25 675,00	
Rive vindskier	395	71	kr 28 045,00	
Rive takrenner	395	65	kr 25 675,00	
Rive nedløpsrør	284	78	kr 22 152,00	
Rive bortaksbeslag/forkantbord	395	65	kr 25 675,00	
Rive sløyfer og lekter	1979	68	kr 134 572,00	
Rive undertak	1979	54	kr 106 866,00	
Rive pipehatter	20	800	kr 16 000,00	
Rive betongstein	1979	186	kr 368 094,00	
Rive luftehatter	23	500	kr 11 500,00	
Rive takstiger	19	2500	kr 47 500,00	
Delsum				kr 1 130 826
Øke kasser til 400mm	395	kr 180,00	kr 71 100,00	
Øke utstikk til 400mm	280	kr 245,00	kr 68 600,00	
Montere nytt diffusjonsåpent undertak	1979	kr 159,00	kr 314 661,00	
Nye krysslekter (36x48)x2	1979	kr 336,27	kr 665 477,20	
Nye Pipehatter	20	kr 20 000,00	kr 400 000,00	
Nye Takrenner	395	kr 383,00	kr 151 285,00	
Nye Nedløp	284	kr 204,00	kr 57 936,00	
Takstein Rød	1979	kr 586,40	kr 1 160 480,20	
Ny mønestein	395	kr 559,46	kr 220 987,20	
Nye forkantbord	395	kr 184,14	kr 72 734,40	
Nye vindskier	284	kr 355,00	kr 100 820,00	
Takstiger	19	kr 31 368,32	kr 595 998,00	
Luftehatter	23	kr 10 225,12	kr 235 177,80	
				kr 4 115 257
Avfallshåndtering 10 bygg	10	kr 50 000,00	kr 500 000,00	kr 500 000
Sum			kr 5 746 082,80	kr 5 746 083
Rigg og drift 15% av totalsum				kr 861 912
Sum inkl rigg og drift				kr 6 607 995
Opsjon				
Stålpaltetak Rød Armat Ambassadør	1979	kr 595,29		kr 1 178 082,00

Rigg og drift

- HMS, sjekklister, vernerunder, morgenmøter og administrasjon
- Reiser til og fra
- Diett

Tilleggsarbeider utføres med timesats **780,- eks mva.** Pålagt tilleggsarbeid vil kunne gi fristforlengelse og utløse kostnader med oppmøte.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dette ikke er medregnet:

- Byggstrøm
- Byggsøk ved eventuelle bygningsendringer som er søknadspliktige

Våre montører jobber turnus 12/9. Dersom det forekommer endringer utover opprinnelig fremdriftsplan, vil dette kunne utløse ekstra reise og opphold.

Lønns- og prisjustering etter siste kjente indeks fra oppstart byggeplass

Tilbudet vedstås i 60 dager fra og med 16.03.2026

Det faktureres hver 12. dag i prosjektet med 14 dagers betalingsfrist.

Vi ber om tilbakemelding for en gjennomgang av tilbudet for å sikre at tilbudet har omfang og kvaliteter som ønsket. Vi håper at tilbudet er av interesse og ser fram til å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen

Ola Lauve

Tlf: 95856691

e-post: ola@trollbygg.no

Bøkkervegen Borettslag
v/Steinar Dahl

Verdal 16.03.2026

Tilbud «Takbytte Bøkkervegen 1-14»

Vi viser til ovennevnte prosjekt og til de tilsendte prosjektdokumenter mottatt i tilbudsfasen. Det bekreftes at anbudet er utarbeidet i henhold til de tilsendte dokumenter, og at vi har tatt hensyn til de instruksjoner og betingelser som er gitt i disse dokumenter.

De beskrevne arbeider har vi gleden av å tilby for

Kr 4.998.000,- eks mva

Armat Ambassadør rød taksteinsplater kan leveres i stedet for takstein til samme pris.

Forutsetninger for tilbudet:

- *Det forutsettes fri tilgang til vann og strøm.*
- *Forbehold om råteskader og oppretting av skjevheter som ikke er avtalt.*

Vårt tilbud består av dette tilbuds brevet med følgende vedlegg:

1. Prisskjema
2. Referanseprosjekter
3. Kvernmo AS – Om oss

Vi vedstår oss tilbudet i 60 kalenderdager iht. tilbudsforespørsel og konkurranseregler.
Ved behov for evt. ytterligere opplysninger, står vi selvfølgelig til tjeneste.

Vennlig hilsen

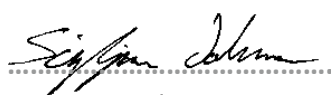
Kvernmo AS

Org.nr.: 983 049 052 MVA

Industrivegen 8, 7652 Verdal

Tlf: 46 92 50 00

Epost: firmapost@kvernmo.no



Sigbjørn Johnson

Tilbudsleder

Tlf: 41 55 45 51

Epost: sigbjorn@kvernmo.no

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bøkkervegen Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 16:00 - Levafro Levanger, Kantina.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

Totalt 13 fremmøtte hvorav 12 stemmeberettigede (inkludert 2 fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Foreslår at representant fra Bomidt leder møtet.

Vedtak:

Marius Engstrøm v/ Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Foreslår at representant fra Bomidt leder møtet.

Vedtak:

Marius Engstrøm v/ Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Per Einar Rødøy og Sindre Aasen

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag. Fjorårets honorar var kr. 70 000,- som styret fordelte mellom seg.

Vedtak:

Honorar holdes uendret, kr. 70 000,-
Enstemmig vedtatt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder: Per Einar Rødøy på valg

Vedtak:

Styreleder: Petter Stavrum til 2028.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem: Janne Grete Buvik på valg

Styremedlem: Steinar Dahl ikke på valg

Styremedlem: Sindre Aasen ikke på valg

Vedtak:

Styremedlem: Thomas Leirvik til 2028

Styremedlem: Steinar Dahl til 2027

Styremedlem: Sindre Aasen til 2027

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem: Thomas Leirvik på valg

Varamedlem: Christel Sakset Vinge på valg

Vedtak:

Varamedlem: Anita Pedersen til 2027

Varamedlem: Tove Munkeby til 2027

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Bøkkervegen Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling.

Vedtak:

Styret får fullmakt til finne en kandidat til Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS.

5.2 Tilrettelegging av Elbil-ladere

Investere i felles ladeanlegg for elbil, eller tilrettelegge for at beboere kan etablere ladepunkt på sine respektive parkeringsplasser ved å legge frem kabler og strøm med tilstrekkelig kapasitet. Uansett vil en oppgradering av tilførsel være påkrevd.

Åpner for å komme med synspunkter.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å videreføre arbeidet med å opprette infrastruktur med strømforsyning fram til parkeringsplassene og og etablering av ladetårn uten ladere. Beboere som ønsker lader på sin parkeringsplass koster etablering av dette på egen parkering, med abonnement og brikke for betaling av forbruk til Borettslaget. Motor varmere avvikles.

5.3 Skifte av tak

Det har lenge vært snakk om skifte av tak ved takalder 40 år. Vi har nå kommet til det tidspunktet og styret har hentet inn anbud på takskifte fra 4 aktører. Styret har vurdert tilbud og ønsker og gå for Kvernmo AS sitt tilbud for skifte av tak. Styret anser det sannsynlig at det vil dukke opp uforutsette kostnader i forbindelse med takskiftet, og at vi derfor trenger en buffer.

Anslagsvis nytt låneopptak i størrelse 7-7,5 mill.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av takskiftet sommeren 2026 tildeles Kvernmo AS.

5.4 Låneopptak

I henhold til sak 5.4 Skifte av tak er det forspurt til Aasen Sparebank og SMN om tilbud på lån både nytt lån 7-7,5 mill. evt. samle alt i ett lån på rundt 13. mill. knyttet til finansiering av prosjekt.

Ser etter løsning som maksimalt øker månedlig lånekostnad med 40.000,- tilsvarende gjennomsnittlig økning av felleskostnader på 1666,- pr. mnd. Kan løses med lengre nedbetalingstid. Vurdering annuitetslån/serielån med tanke på fremtidige lånebehov.

Banken vil ønske 1.prioritet på lånet for å gi best mulig rente og sikkerhet. Dette krever at borettsinnskuddet viker prioritet til fordel for låneopptak i ny bank. Dette krever generalforsamlingsvedtak ihht borettslagsloven på 2/3 av stemmeberettigede.

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen for å refinansiere lån, og herunder vikelse av borettsinnskuddet.

Vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å utføre låneopptak og refinansiering av borettslagets fellesgjeld.

Lånebelastning kan økes med 7,5 mill. budsjett og felleskostnader justeres så snart det er klart.

Som sikkerhet for lånet får lånetilbyder etablere ny pant med 1. prioritet (foran pantehaverobligasjon) i borettslagets eiendom (gnr 314 bnr 56, 57 og 112 i Levanger kommune).

Møtet hevet klokken 16:56.

Protokoll for Bøkkervegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marius Engstrøm (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Marius Engstrøm (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Per Einar Rødøy (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Sindre Aasen (sign.)	17.04.2026

BØKKERVEGEN BORETTSLAG
POSTBOKS 270
7601 LEVANGER

Danske Bank
Danske Business Direct
Postboks 4700
7466 Trondheim
Telefon 06030
SWIFT-BIC: DABANO22
Ref. Steinar Lindberg
www.danskebank.no

3. oktober 2019

Side 1 av 2

Nedbetalingsplan for Serielån		Kontonummer 8673.13.00277
Beregningsdato		21.10.2019
		Beløp i NOK
Lånebeløp		4 876 678,00
Nominell rente		3,310% per år
Effektiv rente		3,360%
Renteberegning		Etterskuddsvis
Kapitalisering		Ved forfall
Behandlingsgebyr		NOK 0,00
Depotgebyr		NOK 0,00
Antall terminer per år		12
Dato for første forfall		21.10.2019
Løpetid i antall terminer		26

Spesifikasjon per termin:

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
03.10.2019		0,00	0,00	0,00	-4 876 678,00
21.10.2019	32 478,61	18 333,00	14 115,61	30,00	4 858 345,00
19.11.2019	31 139,78	18 333,00	12 776,78	30,00	4 840 012,00
19.12.2019	31 530,48	18 333,00	13 167,48	30,00	4 821 679,00
20.01.2020	32 332,42	18 333,00	13 969,42	30,00	4 803 346,00
19.02.2020	31 395,03	18 333,00	13 032,03	30,00	4 785 013,00
19.03.2020	30 912,55	18 333,00	12 549,55	30,00	4 766 680,00
20.04.2020	32 157,72	18 333,00	13 794,72	30,00	4 748 347,00
19.05.2020	30 816,38	18 333,00	12 453,38	30,00	4 730 014,00
19.06.2020	31 623,84	18 333,00	13 260,84	30,00	4 711 681,00
20.07.2020	31 572,44	18 333,00	13 209,44	30,00	4 693 348,00
19.08.2020	31 096,59	18 333,00	12 733,59	30,00	4 675 015,00
21.09.2020	32 315,24	18 333,00	13 952,24	30,00	4 656 682,00
19.10.2020	30 154,84	18 333,00	11 791,84	30,00	4 638 349,00
19.11.2020	31 366,85	18 333,00	13 003,85	30,00	4 620 016,00
21.12.2020	31 733,28	18 333,00	13 370,28	30,00	4 601 683,00
19.01.2021	30 452,25	18 333,00	12 089,25	30,00	4 583 350,00
19.02.2021	31 247,86	18 333,00	12 884,86	30,00	4 565 017,00
19.03.2021	29 954,39	18 333,00	11 591,39	30,00	4 546 684,00
19.04.2021	31 144,79	18 333,00	12 781,79	30,00	4 528 351,00

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
19.05.2021	30 682,60	18 333,00	12 319,60	30,00	4 510 018,00
21.06.2021	31 859,69	18 333,00	13 496,69	30,00	4 491 685,00
19.07.2021	29 768,19	18 333,00	11 405,19	30,00	4 473 352,00
19.08.2021	30 938,63	18 333,00	12 575,63	30,00	4 455 019,00
20.09.2021	31 291,10	18 333,00	12 928,10	30,00	4 436 686,00
19.10.2021	30 030,88	18 333,00	11 667,88	30,00	4 418 353,00
17.11.2021	4 430 002,66	4 418 353,00	11 619,66	30,00	0,00

Totalt	5 209 999,09	4 876 678,00	332 541,09	-780,00
--------	--------------	--------------	------------	---------

Spesifikasjon per år:

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Termingebyr	Saldo
2019	95 148,87	54 999,00	40 059,87	-90,00	-4 821 679,00
2020	377 477,18	219 996,00	157 121,18	-360,00	-4 601 683,00
2021	4 737 373,04	4 601 683,00	135 360,04	-330,00	0,00

Totalt	5 209 999,09	4 876 678,00	332 541,09	-780,00
--------	--------------	--------------	------------	---------

Tilleggsopplysninger

For serielån belastes det faste avdrag og synkende rente, dette betyr at det beløp som skal betales ved forfall blir lavere for hver termin.

I spesifikasjonene er den oppgitte saldo ekskl. ikke forfalte renter og omkostninger.

Tinglysingsgebyr/notifiseringsgebyr inngår ikke i beregning av den effektive rente.

Kostnader knyttet til eventuell forsikring, som er tegnet i banken, inngår ikke beregning av effektiv rente.

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 20.06.2026 16:47



Eiendom 5037-314/112 Bøkkervegen 3-5

Bruksnavn	Bøkkervegen 3-5	Etablert dato	27.05.1986	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1704,6 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5037	Beregnet areal	1704,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	314	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	112	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (9)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bøkkervegen 3A	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 3B	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 3C	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 3D	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 3E	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 5A	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 5B	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 5C	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger
Bøkkervegen 5D	7606 Levanger	Momarka	Sentrum	Levanger

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.05.1986	Kart- og delingsforretning	5037-314/112	Mottaker	1706
		5037-314/55	Avgiver	-1706
01.01.2018	Omnummerering	5037-314/112	Mottaker	0

Bygninger (7)

Bygg 1 av 7: Rekkehus

Bygningsnr	185752976	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	85/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	85/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	37/0	0/0	37/0

Bygg 2 av 7: Rekkehus

Byggningsnr	185752968				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk				Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	110/0		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	110/0		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		Har heis	Nei
Etasjer	3					

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	47/0	0/0	47/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
H03	Hovedetasje	0	21/0	0/0	21/0

Bygg 3 av 7: Rekkehus

Byggningsnr	185753018				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk				Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	137/0		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	137/0		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	2	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		Har heis	Nei
Etasjer	3					

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	79	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H03	Hovedetasje	0	28/0	0/0	28/0

Bygg 4 av 7: Rekkehus

Byggningsnr	185752992				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk				Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	110/0		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	110/0		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		Har heis	Nei
Etasjer	3					

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	47/0	0/0	47/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
H03	Hovedetasje	0	21/0	0/0	21/0

Bygg 5 av 7: Rekkehus

Bygningsnr	10878144			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	85/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	85/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei
Etasjer	2				

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	37/0	0/0	37/0

Bygg 6 av 7: Rekkehus

Bygningsnr	185752984			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	110/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	110/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei
Etasjer	3				

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	47/0	0/0	47/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
H03	Hovedetasje	0	21/0	0/0	21/0

Bygg 7 av 7: Rekkehus

Bygningsnr	10878136			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	137/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	137/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei
Etasjer	3				

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	79	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H03	Hovedetasje	0	28/0	0/0	28/0

Bøkkervegen 5A

Nabolaget Momarka - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Skippervegen	1 min
Linje 604	0.1 km
Levanger stasjon	6 min
Linje F7, R70	3.2 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Halsan barneskole (1-7 kl.)	21 min
158 elever, 9 klasser	1.8 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
457 elever, 32 klasser	6.1 km
Levanger videregående skole	4 min
1000 elever, 60 klasser	2.3 km
Verdal videregående skole	18 min
550 elever	15.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Magneten	15 min
Alti Magneten	16 min

«Barnevennlig og rolig område, nært barnehage, skole og jobb. Nært friområder, mange nyoppussede lekeplasser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

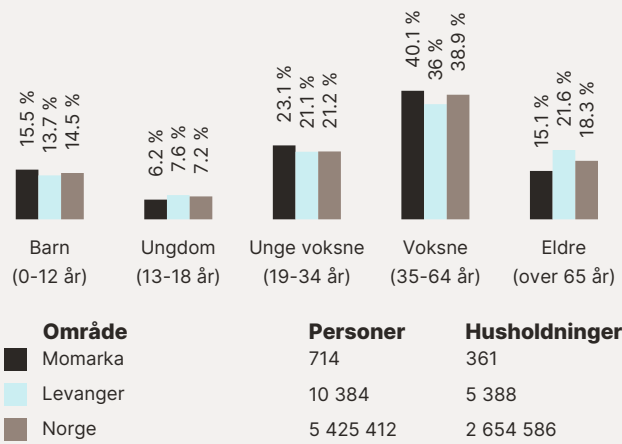


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Momarka barnehage Avd Momarka (...)	6 min
78 barn	0.5 km
Ruffen Kanvas-barnehage (1-5 år)	4 min
65 barn	2.3 km
Hegle barnehage (2-5 år)	4 min
17 barn	3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Moan	16 min
PostNord	1.5 km
Coop Extra Moan Levanger	16 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Trafikk
Lite trafikk 88/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

- 

Momarka balløkke - 7'er kunstgr...
Fotball

6 min 

0.4 km
- 

Høgberget 5'er kunstgressbane
Fotball

18 min 

1.4 km
- 

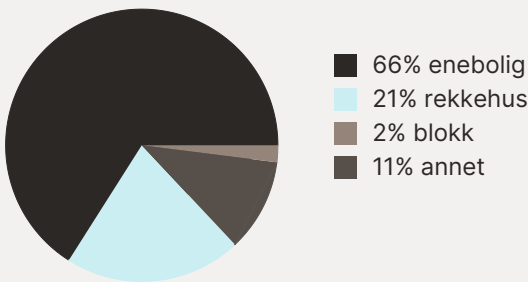
Levanger Gym Helsestudio

18 min 
- 

Care Treningssenter Levanger

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

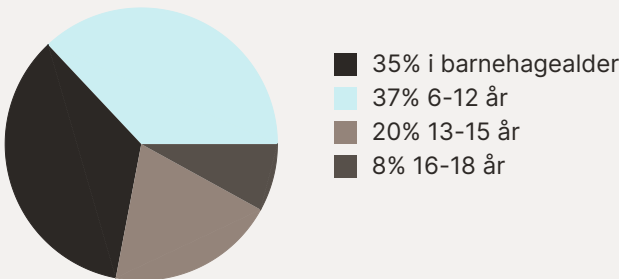
Magneten

17 min 
- 

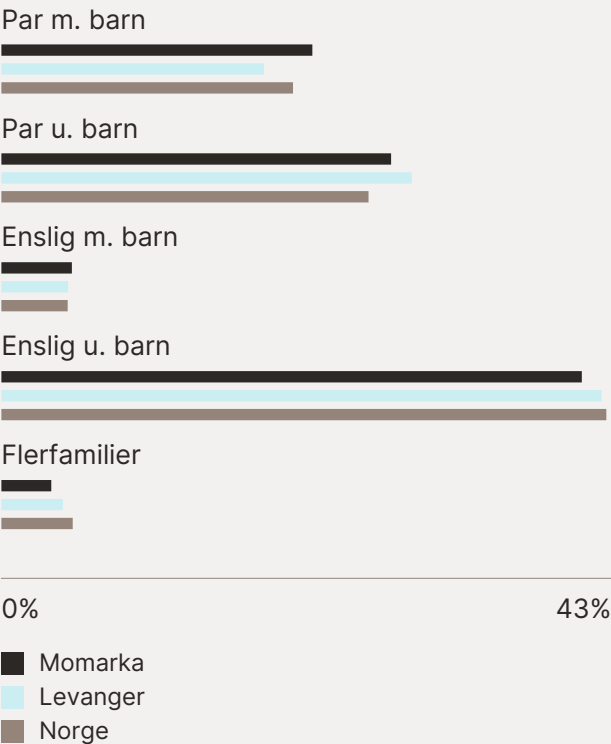
Vitusapotek Magneten

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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