


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN

 LEVANGER kommune

 gnr. 212, bnr. 22,28

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 205 m²



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

Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22588-1129

Referansenummer: SQ1408

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- 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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretek med saltakform, tekket med

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

- De fleste overflater pusset opp i perioden 2023-2025.
- De fleste vinduer skiftet i 2024.
- Ny takteking på hoveddel i 2024.
- Ny bordkledning på hoveddel i 2024.
- Utvendig malt i 2024.
- Etterisolert 5cm utvendig i 2024, vestvegg var etterisolert fra før.
- Etablert ny terrasse ved grillhytte i 2024/2025.
- Ny varmepumpe i 2025.
- Kjøkkeninnredning oppmalt og skiftet håndtak i 2024.
- Nytt sikringsskap og El-billader i garasje i 2023.
- Etterisolert takkonstruksjon 10cm i 2024.
- Garasje satt opp i ca.2010.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Godt vedlikeholdt eiendom med flere vesentlige oppgraderinger de senere år.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1922

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger viser kun tilbygg med plantegning og en fasadetegning. Rombenevnelser på tilbygg stemmer ikke med dagens bruk. Her vises hobbyrom istedet for bad. Toalettrom vises ikke.

Øvrige tegninger med plan og fasader foreligger ikke.

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

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

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

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

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

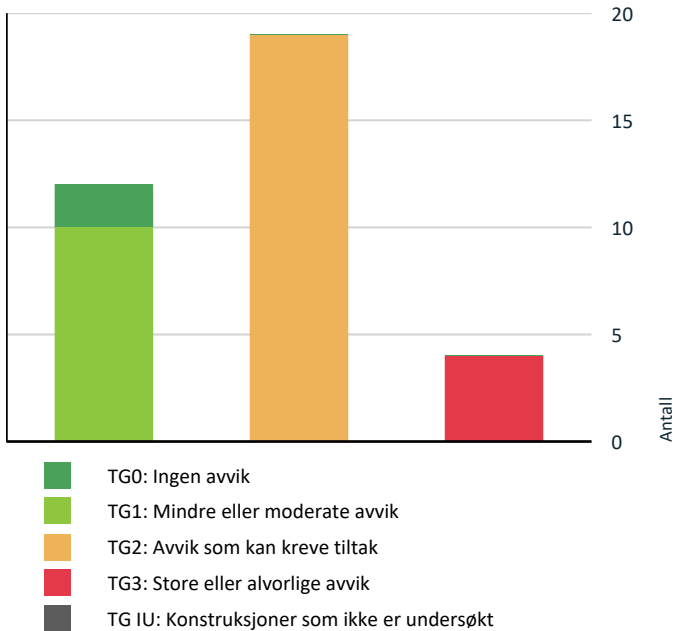
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje

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

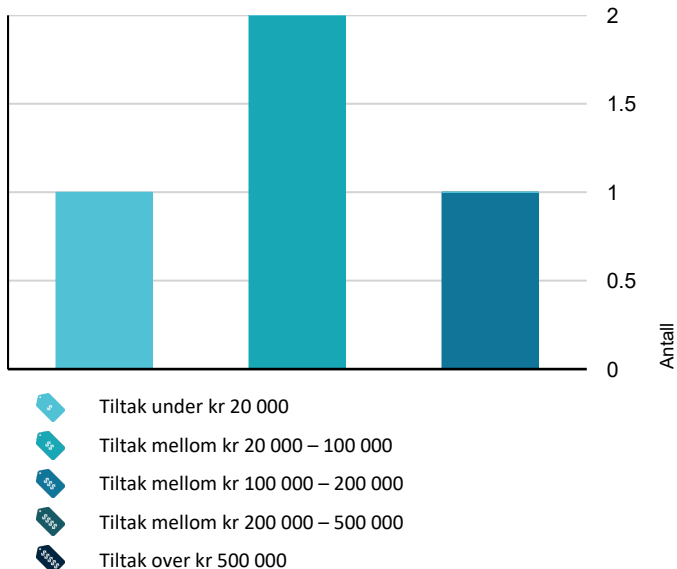
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Entre, bad og toalettrom.
------	---------	---------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2024 på hoveddel og 2005 på tilbygget del.

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

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

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Taktekkingen er etablert i senere tid, krav til snøfangere følger etableringstidspunktet for taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke krysslektet bak kledning på tilbygg, det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.
Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.
Alder på 106 år er oppnådd.

Til opplysning:

Veggkonstruksjoner av tømmer og plank som er kledd igjen kan være utsatt for skjulte feil eller skader. Dette som råte, tørr råte og angrep av skadedyr. Dette lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen, noe som ikke er foretatt ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Registrert aktivitet etter treskadeinsekter i tømmervegg på bod 2.Etg.

Ref selgers opplysninger: Forholdet har vært stabilt og det har ikke vært tegn på utvikling med pågående aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er opprinnelig en kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.

Isolert i undergurter mot 2 etasje. Luftet med ventil i gavl.

Undertak av bord.

Konstruksjonen er i 2024 bygd om til varmtak med 10cm isolasjon over taktro.

Adkomst til loftet via luke med nedtrekkbar stige på gang 2.Etg.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

En del fuktmerker på sperrer og undertak. Registrert ekskrement etter mus.

Til orientering: Takkonstruksjonen over kaldloftet er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring ifm mus, jevnlig kontroll.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3- lags og 2- lags isolerglass stemplet 2024, 2004 og 2012. De fleste vinduer er fra 2024. 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.

Tilstandsrapport

Alder på enkelte vinduer ligger på 22 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer av eldre koblaglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har passert forventet levetid. Registrert vær- og aldersslitasjer. Sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold. Vinduene står klare for utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2005, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav/høy brystning. Glass datostemplet 2012.

Registrert normale bruksslitasjer på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang, opplyst etablert i 2026.

Altan ved grillhytte oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke og trapp i tre ned mot gårdsplass. Opplyst etablert i 2024.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Panel, malte glatte plater og profilerte mdf plater.

Himlinger: Panel, hvite himlingsplater og mdf panel.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befarings.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyst om bruk av leire i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på rett i overkant av 20mm ved pipe. Kontroll viser også avvik mellom 15-30mm gjennom hele rommet.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på spisestue og stue.

Vurdering av avvik:

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

Registrert kråkereir ved inspeksjon av sotluke.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnmur av gråsteinsmur, innvendig pusset, belagt med teglstein på enkelte vegger. I all hovedsak fritt eksponerte overflater. Størpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert saltutslag mot krypkjeller. Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuksikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Manglende ventilering i kjeller, økt fare for høy luftfuktighet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag og fuktmålinger kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen.

Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Ventilering anbefales utbedret.



TG.2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med tilkomst via luke i mur i trapperom i kjeller.

Krypkjelleren har ett kammer.

Stubbloft av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert enkelte påkjente stubbloftsbord med noe tørråte.
Stedvise spor etter treskadeinsekter i stubbloftsbord hvor det stedvis er bevart bark.
Det er ikke registrert tilsvarende spor eller aktivitet i trevirke uten bark, og det er heller ikke observert tegn til svekkelse av konstruksjonsvirke.
Registrert begrenset luftgjennomstrømning i krypkjelleren.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.
Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.
Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1.og-2.Etg er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert en del avskallinger på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen nyere formpressede dører og finerdører.
Dør til entré tar i karm og har behov for justering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1.etasje fra 2005.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har panel og flis, himling har panel.

Tilstandsrapport

Innredet med dusjhjørne med glassdør, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk, tilluft gjennom vegg.
Plastsluker i gulv.

Badet har oppnådd en alder på 21 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

Full renovering innen få år må påregnes.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Registrert gulvlist i overgang gulv/vegg. Det er ukjent om membran er smurt opp på vegg. Evt manglende tettesjikt i overgangen gulv/vegg vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutstrømning på gulv.

Utslag ved fuktsøk på vegg i dusjsonen ved riss i fuge.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Registrert tilnærmet flatt gulv i dusjsonen, svertesopp og misfarginger i fuger, kalkavleiringer på flis. Liten sprekk i flis mot vegg ved servant.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer. Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje av eldre årgang, oppmalt i 2024. Kjøkkeninnredning med heltre skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert enkelte skapdører med behov for justering. Manglende silikonerings mellom benkeplate og vegg bak vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Enkel test med papirark viser begrenset avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilatoren har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst og være fra 2005. Innredet med et gulvmontert wc og en servant. Ingen avtrekks- eller tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i kjeller, innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket. Synlige innvendige vannledninger i kobber og rør i rørsystem. Fordelerskap rør i rør plassert på bad.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Kursoversikt og merking på rør i rørskap stemmer ikke overens.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring ifm merking av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, påkobling til bunnledninger i kjeller er på en rørstuss av støpjern.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på i kjeller, denne rommer 194 liter og er fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i gang 2.Etg.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
QR kode i skap.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Kursoversikt stemmer ikke overens med kursene i skapet.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av gråsteinsmur som er støpt på i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har oppnådd en alder på 106 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Registrert sprekk i mur utvendig samt i innvendig puss.

Ref. selgers opplysninger: Det er i perioder registrert noe vann i kjeller i trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Grillhytten er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Ved boligen ligger også en grillhytte.

Grillhytten er fundamentert med en støpt plate.

Spaltegulv av terrassebord, yttervegger av trevirke med liggende trekledning.

Saltak som er tekket med pappshingel.

Adkomst via en tredør.

Innredet med benker langs veggene og et ildsted sentrert i midten med pipe ført over tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Uthuset er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Uthuset er ført opp på støpte pillarer og har tregulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak tekket med profilerte plater av metall.

Tilkomst via en tredør.

Vindu av enkeltglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med tømmermannskledning.

Taket er et saltak tekket med profilerte plater av metall.

Leddport av metall med motor montert.

Vinduer av enkeltglass og isolerglass.

Dør av tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

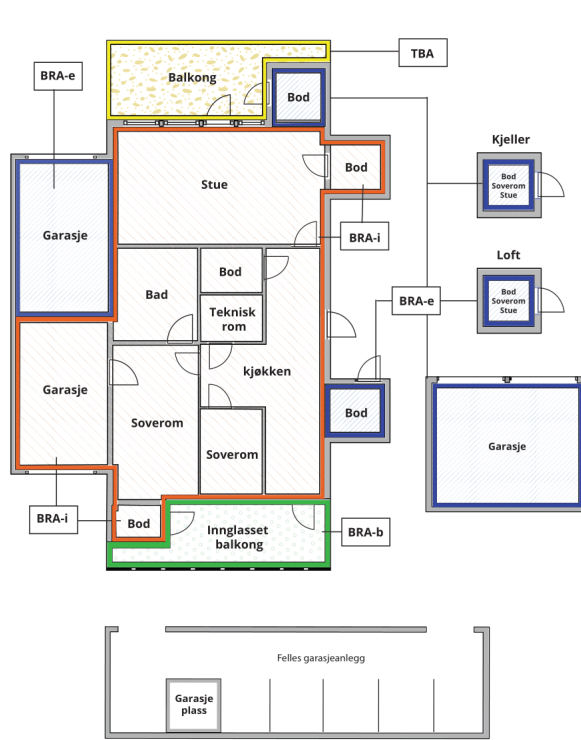
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	29			29	
2.Etasje	63			63	
1.Etasje	82			82	41
Kjeller	31			31	
SUM	205				41
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagringsplass		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue		
1.Etasje	Entré, bad, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, trapperom		

Kommentar

Bemerkes om lav himlingshøyde i kjeller, målt ca. 2m.
Loftsareal er kun å betrakte som lagringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser kun tilbygg med plantegning og én fasadetegning. Rombenevnelser på tilbygg stemmer ikke med dagens bruk. Her vises hobbyrom istedet for bad. Toalettrom vises ikke.

Øvrige tegninger med plan og fasader foreligger ikke.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	

SUM		8
SUM BRA	8	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Grillhytte	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje		22		22	
1.Etasje		59		59	
SUM		81			

SUM BRA 81

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Lagerrom	
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	212	22,28		0	1969 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Stokkanvegen 8

Hjemmelshaver

Andersen Berit Eirin, Breiset Martin Haugom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende et lite stykke fra Åsen sentrum, med butikk, skole og jernbane. Ca. 20-25 km til Levanger sentrum med de fleste fasiliteter. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.04.2026		Finnes ikke		Nei
Energirapport	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.03.2026	Gjelder garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ1408>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN

02 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stokkanvegen 8	Stokkanvegen 8	

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?

11.03.2024

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.

Vi flyttet hit allerede høsten 2022, leide boligen av min mor før vi kjøpte den i mars 2024. Før min mor eide boligen så har den vært i mine besteforeldre sitt eie.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Breiset, Martin Haugom

Selger

Andersen, Berit Eirin

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

En flis er sprukket, vises ikke så godt da det er i overgang gulv og vegg.

Har i senere tid lagt merke til at det drypper av en slange bak blandebatteri. Slangen går fra uttak i vegg og til Dusjpanelsystem. Er ett dusjpanelsystem bestående av tak dusj, massasje dyser og håndholdt dusj. Har ikke undersøkt dette noe spesielt annet en at jeg ser inn igjennom ett plast deksel under som er sprukket.

Ikke optimalt fall i dusj. Badet ligger i tilbygget. Dette er bygget av min bestefar. toalett og bad står oppført som hobbyrom på byggetegning. Badet er kun oppusset med maling etter byggeår. ca byggeår 2005.

Tilbygg

Inngangspartiet var behandlet som en meldingssak «Melding om tiltak» på ca. 20 m² tilbake i 2005.

Det er ikke mulig å søke ferdigattest på slik melding. På byggetegning står badet og toalett oppført som hobbyrom. Dette er ikke omsøkt men skal vist nok være en enkel sak. Bad og toalett er etablert i samme tidsrom som tilbygg.

Bruksendring av hobbyrom til bad kan du søke om selv.

Redegjør for hva du skal gjøre i følgende søknadsskjema.

https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.1.1.pdf

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under renovering av fasade ble det oppdaget noen plasser der det har vært fukt. Dette gjelder i hovedsak i nærheten av vinduer eller andre plasser der det stakk ut bjelker ut av veggen. Fuktmålte og fant ingen verdier over normal verdi. Tok og behandlet sånne plasser med ett middel jeg har fått anbefalt for mange år siden. Boracol treimpregneringsmiddel. Benyttes for å forebygge og bekjempe råte, sopp, alger, mugg, jordslag og Råtesopp.

Vises også fuktmerker irundt pipe.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



-2024 nytt tak på hoveddel av boligen, inkl 10 cm isolering av taket i samme operasjon. -2024 ny kledning og etterisolering med 5cm glava på utsiden av hoveddel av bolig. Vestveggen var allerede etterisolert så der ble det bare satt på nye leker og kledning. -2024 skiftet vindu, for utenom de i tilbygget og verandadør og lite vindu imot vest da disse er skiftet etter 2000 tallet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Engstrøm Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Maling av fasader, har kontinuerlig drevet med vedlikeholdsarbeid iform av oppmaling av fasader på byggene på denne eiendommen i tidsrommet 2023-2026. Har malt alt selv.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

fasadebelysning og strøm i forbindelse med oppussing av fasader. dokumentasjon finnes på qr kode i sikringsskap.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kommer inn vann rett nedenfor trapp innvendig ved regn. ellers noen fuktige plasser rundt om i kjelleren. Bør nok dreneres på utsiden.

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

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El arbeid i forbindelse med hoved soverom. Finner ikke samsvarserklæringen fra dette, men kan prøve å etterspørre hos nte.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

NTE Elektro, ved Olav Martin Svendgård

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny strømkabel fra sikringsskap i hus og ut til garasje, elbillader og sikringsskap i garasje. Gammelt anlegg fra ca 2011 bestående av stikkontakter og lys i garasje ble tilkoblet i nytt sikringsskap. Dokumentasjon finnes på qr kode i sikringsskap.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elman

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2024

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

lys og strøm i forbindelse med oppgradering av fasade. Dokumentasjon på qr kode i sikringsskap.



10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

El arbeid i forbindelse med loftstue, og soverommene til barna. Dokumentasjon på qr kode i sikringsskap.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skal gjøres noe elarbeid i forbindelse med gangen i andre etasje, muligens første etasje berøres noe og. Arbeidet er ikke utført enda, men vil være ferdig før huset selges. Skal også skiftes termostat på varmekabler bad, da denne mangler hjulet for å kunne justere grader på gulv. Som alltid havner dokumentasjon utført av elman på qr kode i sikringsskap

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

elman

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Var en krane i kjelleren med lekkasje, denne ble blendet av. utført av Frosta vvs. De skiftet samtidig kjøkken krane.

Til informasjon, Gjelder lufting av kloakk fra toalett til ventil oppe på kald loft. Muffene på lufterøret er montert feil vei. dette har fungert i lengre tid uten å ha sett noe kondens lekkasjer fra dette. Luftingen har jo som funksjon å luften ut av kloakken, skal derfor aldri være vann i disse.

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

Ny varmepumpe montert av Ac senteret trondheim høsten 2025.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ser div sprekker rundt omkring på grunnmur. tenker dette er helt normalt på ett hus fra ca 1922. ikke gjort noe med dette. Kan nok med fordel utbedres ved drenering.

Oppdaget at deler av grunnmursplate ved inngangsparti hadde startet å smuldre opp noe. skrapet vekk det løse, og bygget opp igjen med Robust sin reparasjons mørtel. Skal være i orden igjen nå, men må sikkert følge med utvikling om det kan skje på andre plasser av betongplata til tilbygget.

Synlige sprekker i plater på spisestue, disse beveger seg noe etter vær og årstid.

Skjeve gulv i stort sett hele huset. Gulvene på soverommene til barna og loftstua ble rettet opp ved oppussing.

Vil finnes synlige skruerull i vegger ved salg og etter salg da vi skal plukke ned for eks bilder, vegghengt tv med mere.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Teglsteins pipe som ikke er synlig på alle 4 sider. Ikke fyringsforbud per idag, 02.05.26

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett spor etter mus, men aldri fanget mus inne. vi har alltid musefelle spent opp i kjeller. Vi har også katt i hus.

Har sett spor etter noe dyr som har borret seg inn i treet i huset. Eksempel kan ses i bjelke oppe i bod. Vet ikke hva dette er, men har ikke sett noe aktivitet mens vi har bodd her. Så antar det er gammelt. Huset har jo en hovedstruktur bestående av liggende plank.



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Under renovering av fasade ble det oppdaget noen plasser der det har vært noe fukt. Dette gjelder i hovedsak i nærheten av vinduer eller andre plasser der det stakk ut bjelker ut av veggen. Fuktmålte og fant ingen verdier over normal verdi. Tok og behandlet sånne plasser med ett middel jeg har fått anbefalt for mange år siden. Boracol treimpregneringsmiddel. Benyttes for å forebygge og bekjempe råte, sopp, alger, mugg, jordslag og Råtesopp.

Skiftet deler av svill under renovering pga råte. Gjelder hjørnet ved platting fremside sør øst og hjørne ved nedløp nord vest på boligen. Kan mangle noe av leire som er brukt som isolasjon ved disse plassene da jeg måtte få plass til å sette inn ny svill.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tilbygg

Inngangspartiet var behandlet som en meldingssak «Melding om tiltak» på ca. 20 m² tilbake i 2005.

Det er ikke mulig å søke ferdigattest på slik melding. På byggetegning står badet og toalett oppført som hobbyrom. Dette er ikke omsøkt men skal vist nok være en enkel sak. Bad og toalett er etablert i samme tidsrom som tilbygg.

Bruksendring av hobbyrom til bad kan du søke om selv.

Redegjør for hva du skal gjøre i følgende søknadsskjema.

https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfillbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.1.1.pdf

Legg ved aktuelle vedlegg, bekreftelse på romhøyde (snittegning), evt rømningsveier, eksisterende plantegning og ny plantegning etter endringen.

Hvis det er andre rom som skal brukes endres gjør du dette i én og samme søknad slik at du unngår flere gebyr. Legg da ved komplette plantegninger av alle etasjer.

Finnes ingen tegninger så vidt jeg er bekjent som omhandler den opprinnelige bygnings kroppen på huset.

Ble ikke søkt om fasadeendring når snekkerne pusset opp, men fasaden er lik som den var før med stående kledning og samme antall vindu. eneste forskjell er at vinduene nede er 10cm mindre enn de gamle. Så alle nye vindu satt inn i 2024 er av størrelse 120 cm x 120 cm.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har ingen formell veirett opp til eiendommen. Men har vel hevd på å kjøre til eiendommen etter så mange år som huset har stått



her.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kort om Huset.

Byggeår ca 1922. Oppført av liggende plank. Isolert med leire i gulv i første etasje. Isolert med glava 15 cm i gulv soverom over stuene. Ingen isolasjon i gulv over kjøkken og gang med trapp. Gulv over stuer ble også forsterket en del under oppussing, men vil nok aldri bli like stivt som ett nytt bygg. Gulv hovedsoverom har bare fått nytt laminat og er fortsatt skjevt. Gulv i 1 etasje er også litt skjeve, ikke unormalt i forhold til byggeår. Tilbygg

Inngangspartiet var behandlet som en meldingssak «Melding om tiltak» på ca. 20 m² tilbake i 2005.

Det er ikke mulig å søke ferdigattest på slik melding. På byggetegning står badet og toalett oppført som hobbyrom. Dette er ikke omsøkt men skal vist nok være en enkel sak. Bad og toalett er etablert i samme tidsrom som tilbygg.

Bruksendring av hobbyrom til bad kan du søke om selv.

Redegjør for hva du skal gjøre i følgende søknadsskjema.

https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfillbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.1.1.pdf

Legg ved aktuelle vedlegg, bekreftelse på romhøyde (snittegning), evt rømningsveier, eksisterende plantegning og ny plantegning etter endringen. Hvis det er andre rom som skal bruksendres gjør du dette i én og samme søknad slik at du unngår flere gebyr. Legg da ved komplette plantegninger av alle etasjer.

Resten av huset finnes det ikke noen tegninger av da dette er oppført før dette var ett krav. For mer info om hva vi har gjort med huset se liste lenger ned.

Stor garasjen er oppført ca 2010, Søknaden den gang stemmer ikke overens med garasjen slik den står i dag. Har derfor satt i gang prosessen med å søke den om og fått dette godkjent. Fikk ferdig attest 27.03.2026, så nå er garasjen godkjent. Vil bare presisere at dette ikke er en ny garasje, den var bygd sånn i ca 2010. Gulv fall i garasje heller ikke ut mot port, blir derfor noe vannansamling når det blir stående biler der inne som ikke er tørre når de blir kjørt inn.

Hvilke oppgraderinger er gjort siden kjøp

-2023 Pusset opp hovedsoverom inkl 15 cm isolering på innsiden vegger. Vi gjorde ett forsøk med å bruke vindspærre istedenfor dampbrems, da vi ville ha en pustende konstruksjon, dette er ikke helt etter boka da vindspærre er mer damp åpen enn dampbrems. Men har fungert godt som vi kan se. Tok og kontrollerte med fuktmåler oppe på kald loft over soverom og ingen utslag som var unormal. 5cm av isolasjonen ligger på innsiden av vindspærre både tak og vegger (utført selv)

-2023 nymalt garasje(utført selv) farge Varm Grå og bomull på hvite detaljer.

-Lagt inn nytt sikringskap i garasje inkl elbillader. (Elman)

-2024 nytt tak på hoveddel av boligen, inkl 10 cm isolering av taket i samme operasjon. (Engstrøm bygg)

-2024 ny kledning og etterisolering med 5cm glava på utsiden av hoveddel av bolig. Vestveggen var allerede etterisolert så der ble det bare satt på nye lekter og kledning. (Engstrøm Bygg)

-2024 skiftet vindu, for utenom de i tilbygget og verandadør og lite vindu imot vest da disse er skiftet etter 2000 tallet. (Engstrøm bygg)

-2024/2025 Ny veranda i forbindelse med grillhuset i hagen. Oppmalt i fargen varm grå og bomull på hvite detaljer. Opplevde i vinter noe telehiv i forbindelse med trapp opp til veranda, så dette kan nok skje igjen. Ene vinduet på grillhytta tar inn vann, selv om det er nymalt. Dette bør sjekkes ut. Flere av Håndtakene på vinduene er knekt, vært sånn fra vi kjøpte huset. (utført selv)

-2024 Nymalt hus, Farge Varm Grå (utført selv)

-2024/2025 Pusset opp 2 barnerom inkl liten loftstue. etterisolerte 15cm på innsiden vegger her også. Her ble det lagt Hunton sin dampbrems i tak og yttervegger, 5 cm av isolasjonen ligger på innsiden av dampbrems. Ble lagt 5 cm også i taket på varm side av dampbrems (utført selv)



-2025 Ny varmepumpe, installert av Ac senteret i Trondheim

- 2023/2026 Første etasje i huset har i hovedsak blitt malt opp i løpet av årene vi har bodd her. Foret ut og listet rundt nye vinduer som ble satt inn. Gulv under kjøleskap er ikke pent avsluttet av forrige eier, vises om man velger å ha kjøleskap stående en annen plass. Kjøkken innredning er også malt opp og skiftet håndtak og installert magnet som holder dørene lukket(utført selv) Skiftet kran kjøkken utført av Frosta vvs. Overflate oppusset gang i andre etasje med mdf på vegger. I taket ble det lagt hunton dampbrems og lektet ned 5cm for å avrette tak. Ble samtidig fjernet en trapp og erstattet med en loftsuke med stige.

-Oppgraderinger på elektrosiden er utført av Elman og Nte elktro.

-Under renovering av fasade ble det oppdaget noen plasser der det har vært fukt. Dette gjelder i hovedsak i nærheten av vinduer eller andre plasser der det stakk ut bjelker ut av veggen. Fuktmålte og fant ingen verdier over normal verdi. Tok og behandlet sånne plasser med ett middel jeg har fått anbefalt for mange år siden. Boracol treimpregneringsmiddel. Benyttes for å forebygge og bekjempe råte, sopp, alger, mugg, jordslag og Råtesopp.

Har også sett bjelker som er angrepet av biller. Men ikke sett noen aktive hull så antar dette er gammelt. Jeg har ingen kunnskap på dette feltet, men jeg opplyser om alt jeg vet. Eksempel på borre hullene kan sees oppe i boden i andre etasje.

Kommer inn noe vann i kjeller, burde nok dreneres. Derfor har ikke vi etablert noen ny veranda på utsiden av veranda dør. Viktig å merke seg at 90% av huset står direkte på fjell som jeg har blitt fortalt, og siste meteren ned mot skråning står på fylling.

Teglsteins pipe i huset, og har oppdaget at denne ikke er synlig på alle 4 sider. Kjøper overtart risiko dette medfører i forhold til at pipen kan få fyringsforbud frem til man eventuelt setter inn stålrør i pipa. Men som jeg har lest meg frem til så var det ikke noe krav om at pipen må være synlig på alle 4 sider da huset ble bygd, dette kom vel først som krav på 1960 tallet. Kan derfor kanskje slippe unna det kravet. Men det må nok fagansvarlig svare på.

Vi har revet en gammel garasje og fylt over med jord på denne delen av tomta. I forbindelse med riving av denne garasjen så er det gravd ned gamle betongfundament under jorda og det kan ligge rester av glass/keramikk under der. De før oss var ikke så flinke på å kjøre bort søppel da det vist nok er enklere å bare dumpe det under garasjer.

Vi har også hatt en gammel traktor stående på tomta så kan forekomme noe oljeflekker etter denne.

Feil mangler vi har sett på lite uthus og grillhytte.

Ene vinduet på Kåta tar inn vann og er dermed missfarget pga dette.

Vestveggen på lite uthus bør det skiftes kledning på.

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 18799128

Egenerklærings skjema

Name

Martin Haugom Breiset

Date

2026-05-02

Name

Berit Eirin Andersen

Date

2026-05-02

Identification



Martin Haugom Breiset

Identification



Berit Eirin Andersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Martin Haugom Breiset
Berit Eirin Andersen

02/05-2026
19:19:08
02/05-2026
19:25:08

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN

Dato for energimerking

27.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287530

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

185622363

Gårdsnummer

212

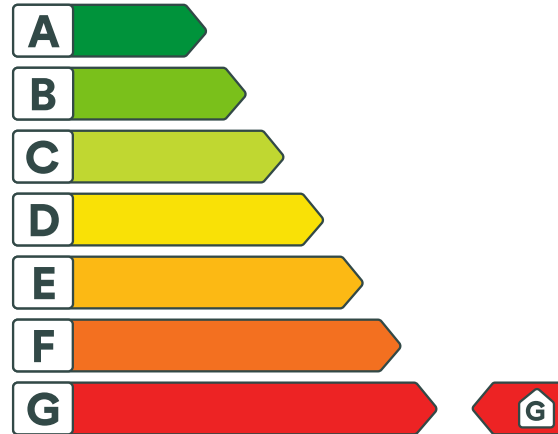
Bruksnummer

22

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

1920

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

145,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

385,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

432,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

68 224 kWh



Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN



Detaljerings

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



Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

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>



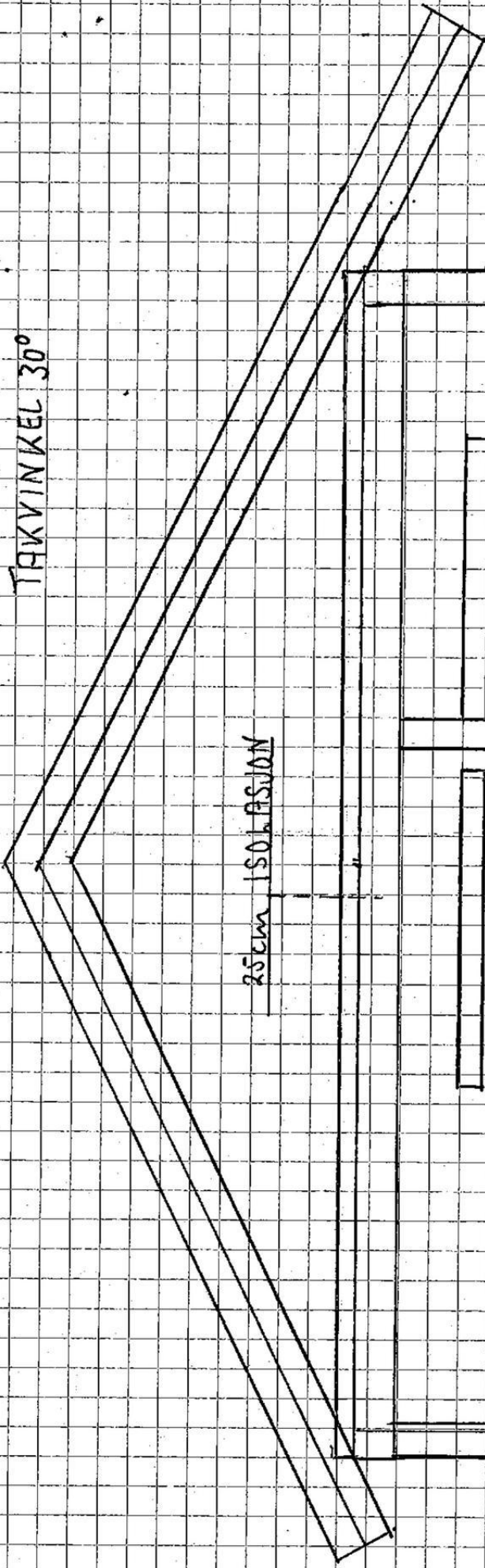
Spørsmål om energiattesten

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>

TAKVINKEL 30°



25cm ISOHERSDYK

15cm GLAVA

15cm GLAVA

MOT SØR

25 cm ISOHERSDYK

VEGG I EKSIST. HUS

2100 cm

GARDEBESKAP

190 cm

EKSIST. DØR 90 cm

YTTERDØR 90 cm

VINDFANG

160 cm

70 cm

VINDU
H 60 cm
B 100 cm

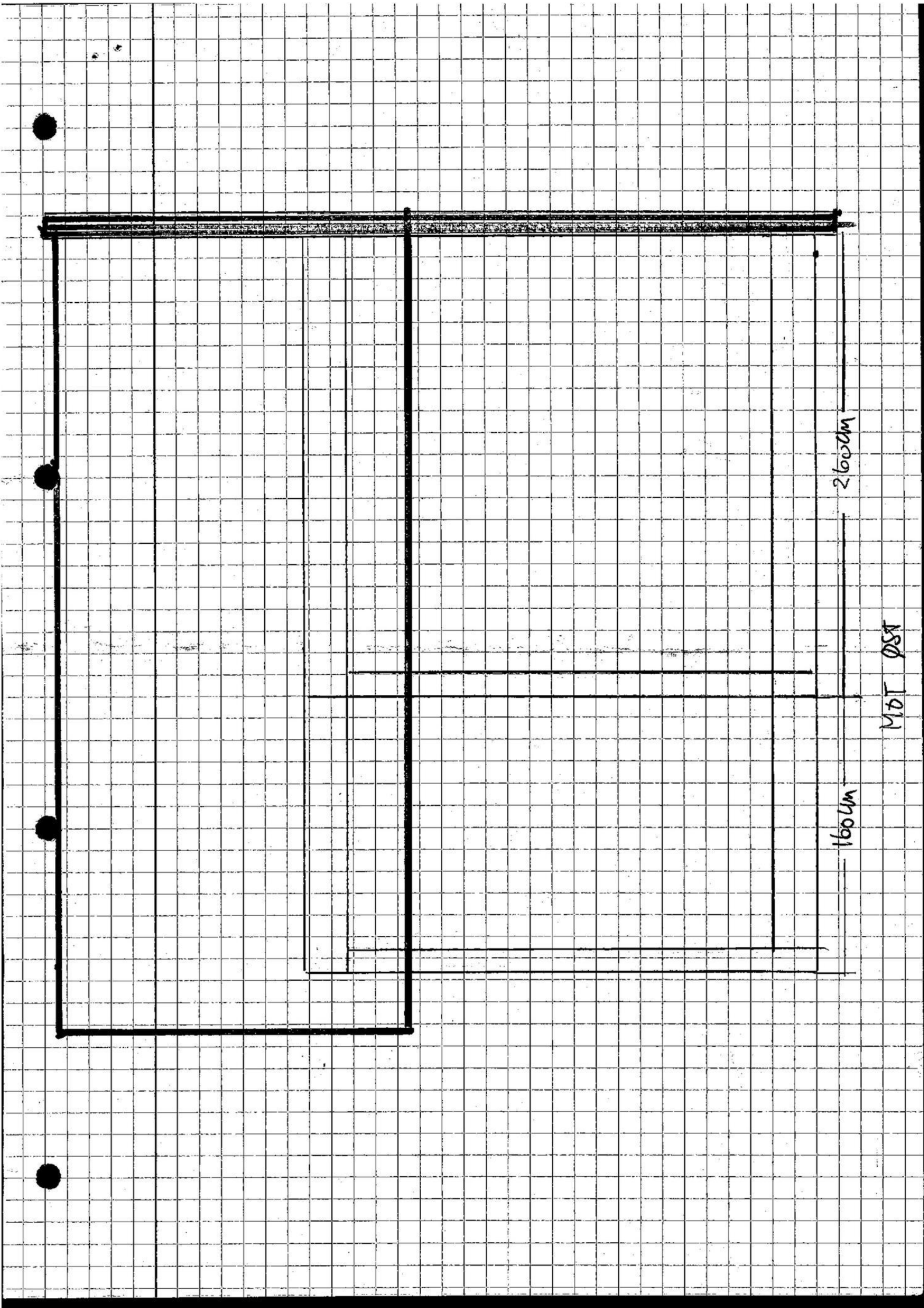
310 cm

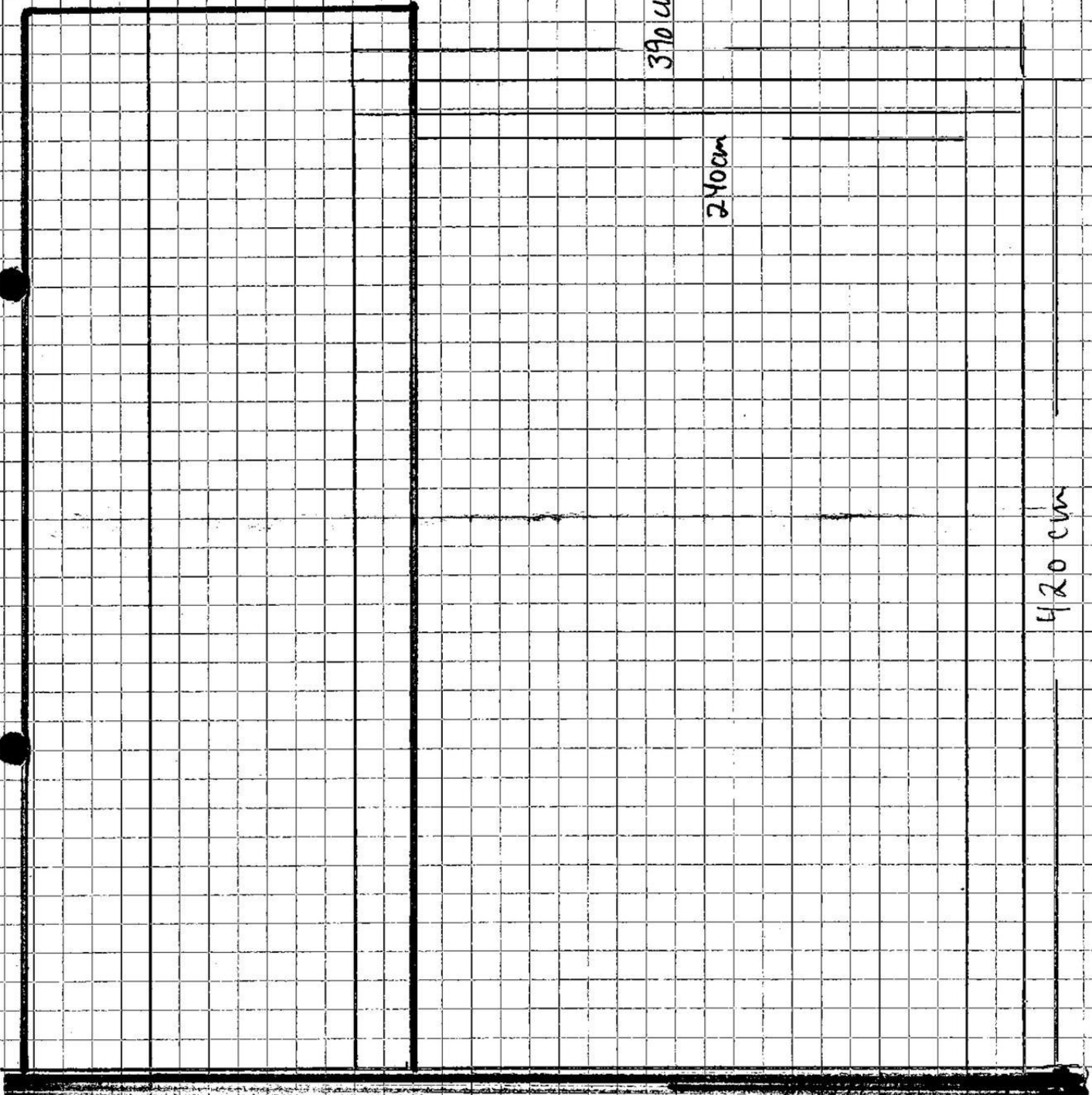
HOBBEROM

4200 cm

HJØRNE I
EKSIST. HUS

OVERFRA





390 cm

240 cm

420 cm

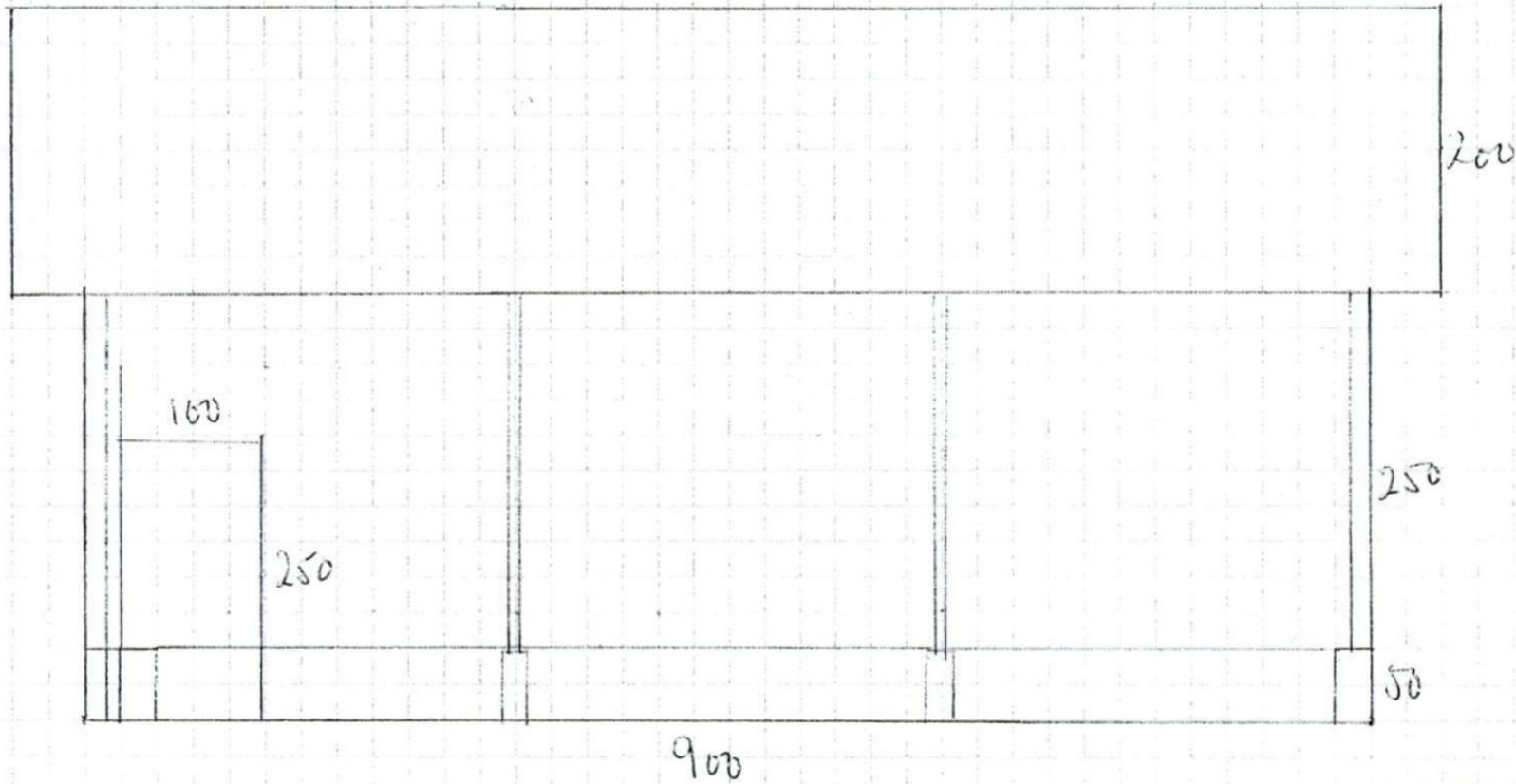
167 WEST

N



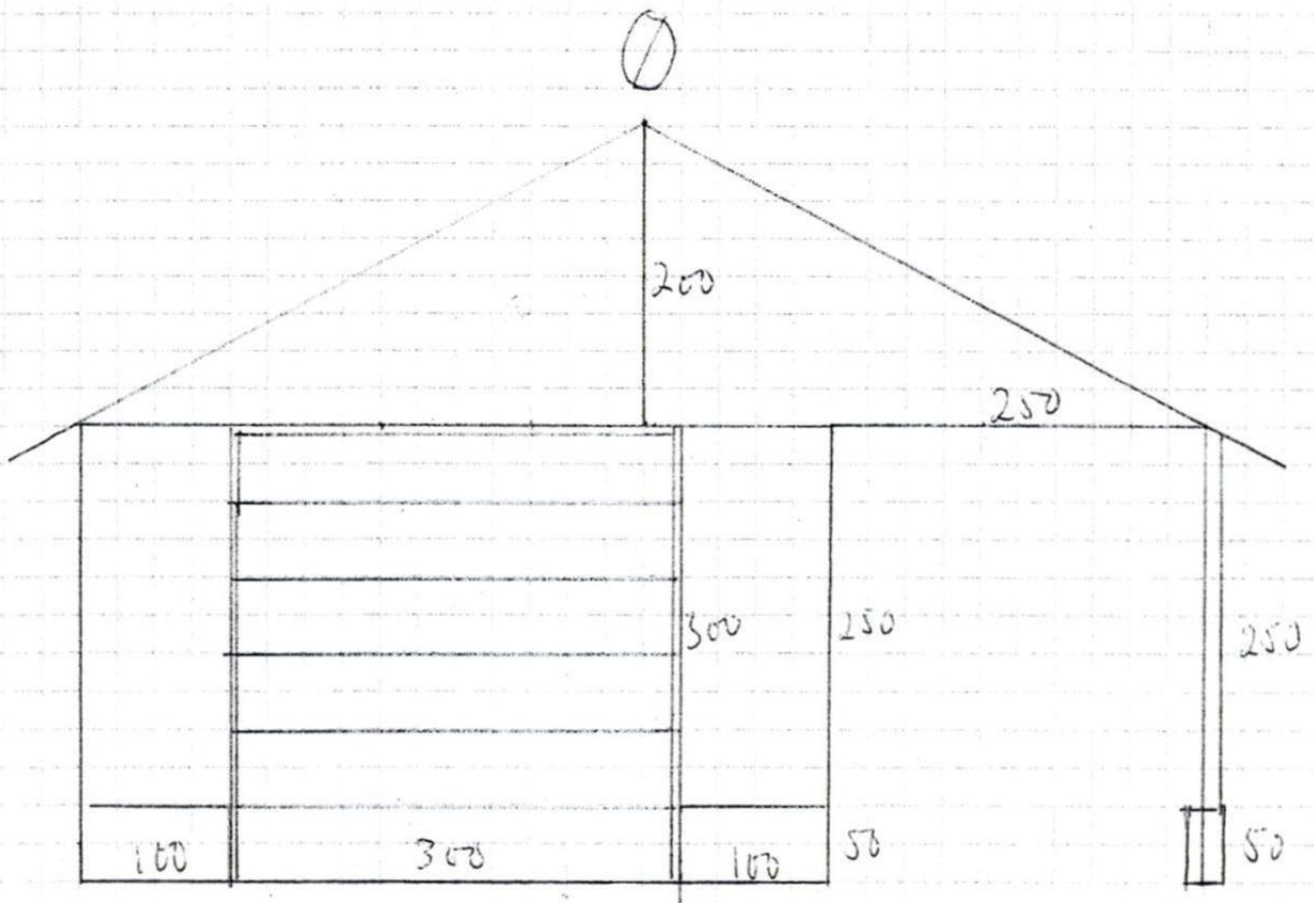
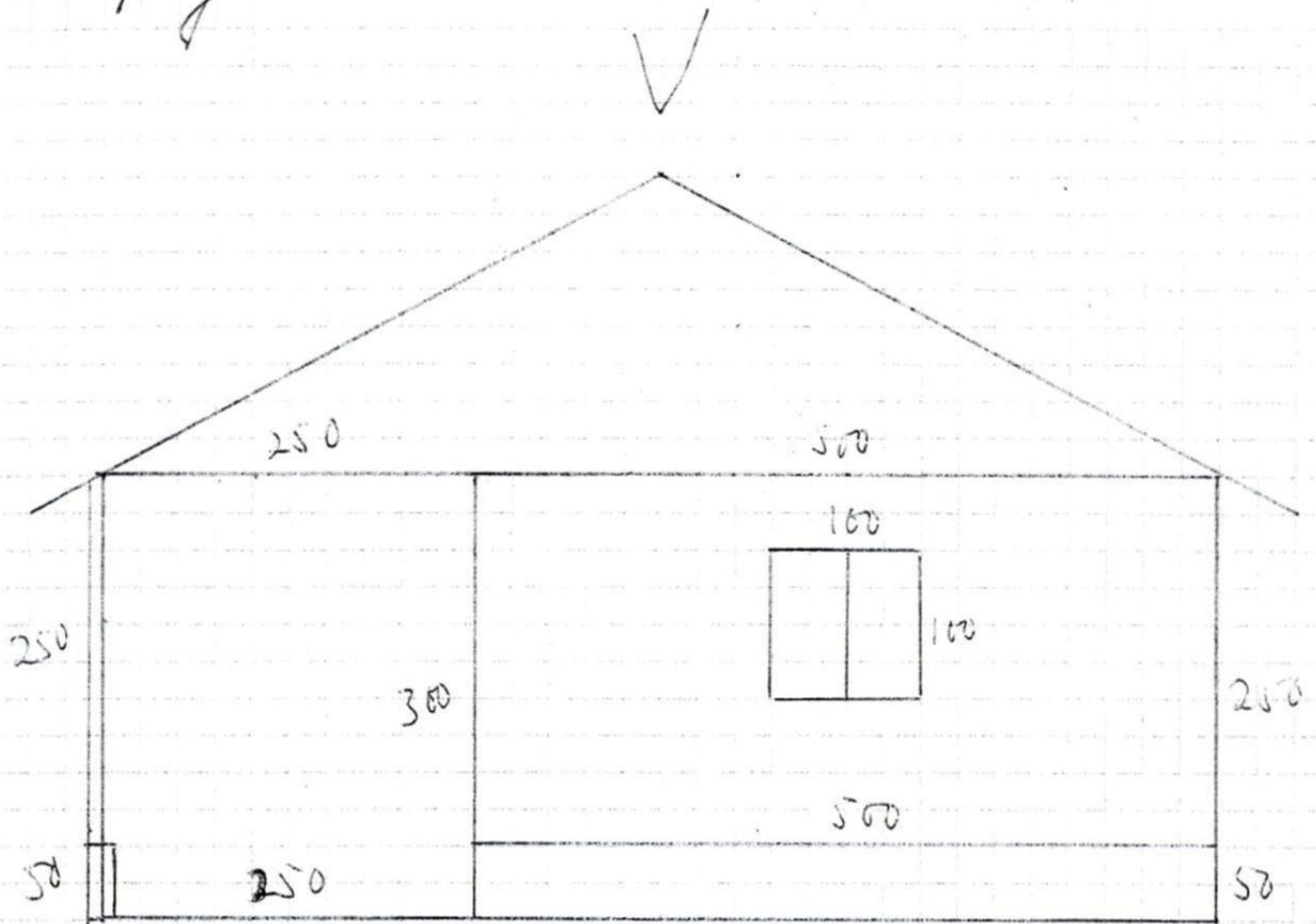
ROBEW / 45360536
212/22 Tegninger

Olav Steingrøn



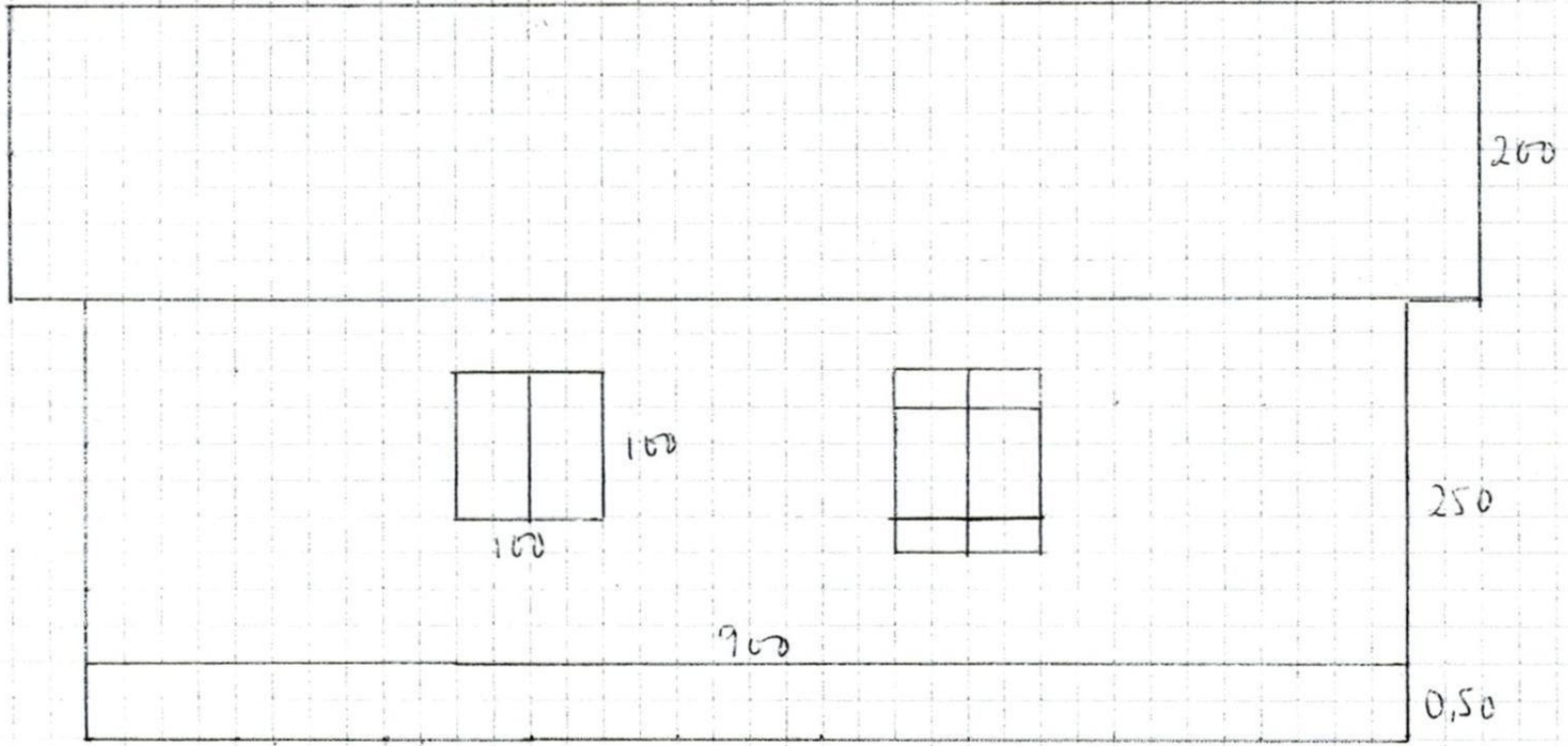
INNHERRED SAMKOMMUNE
Plan/Byggesak/oppmåling
Sale 068/05

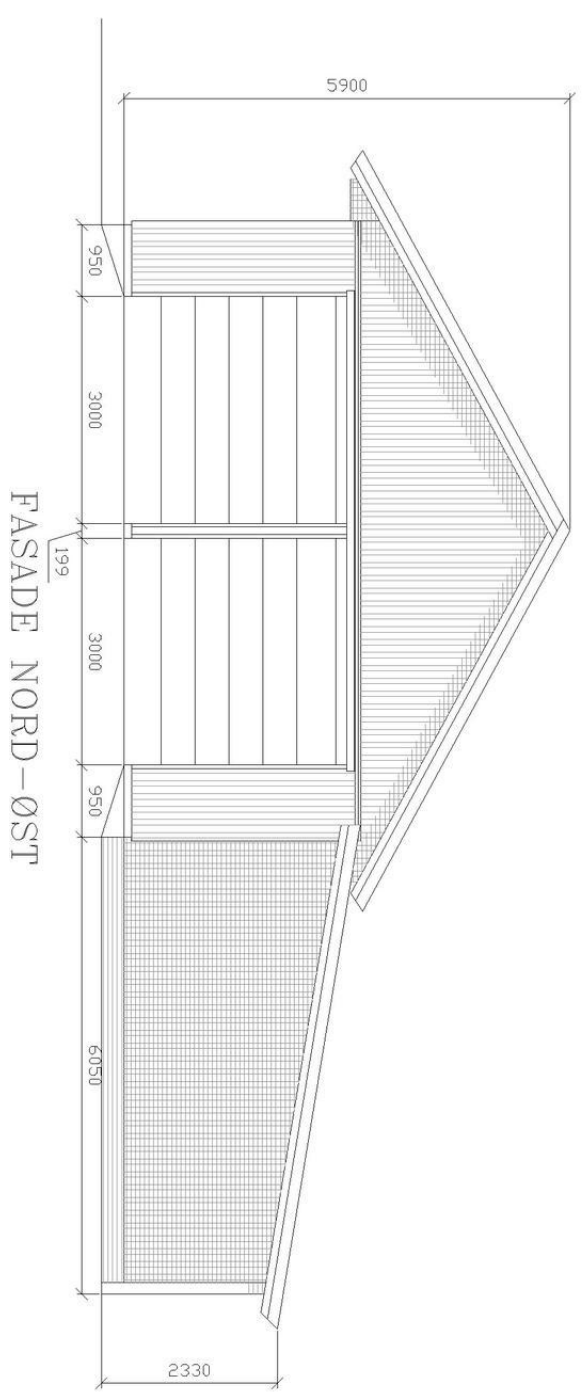
Olav Hångren



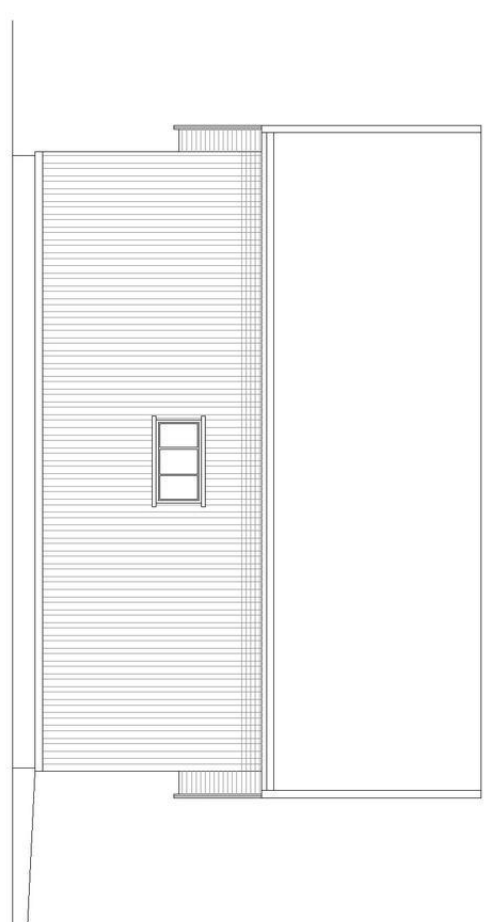
Oleav fari grom

S

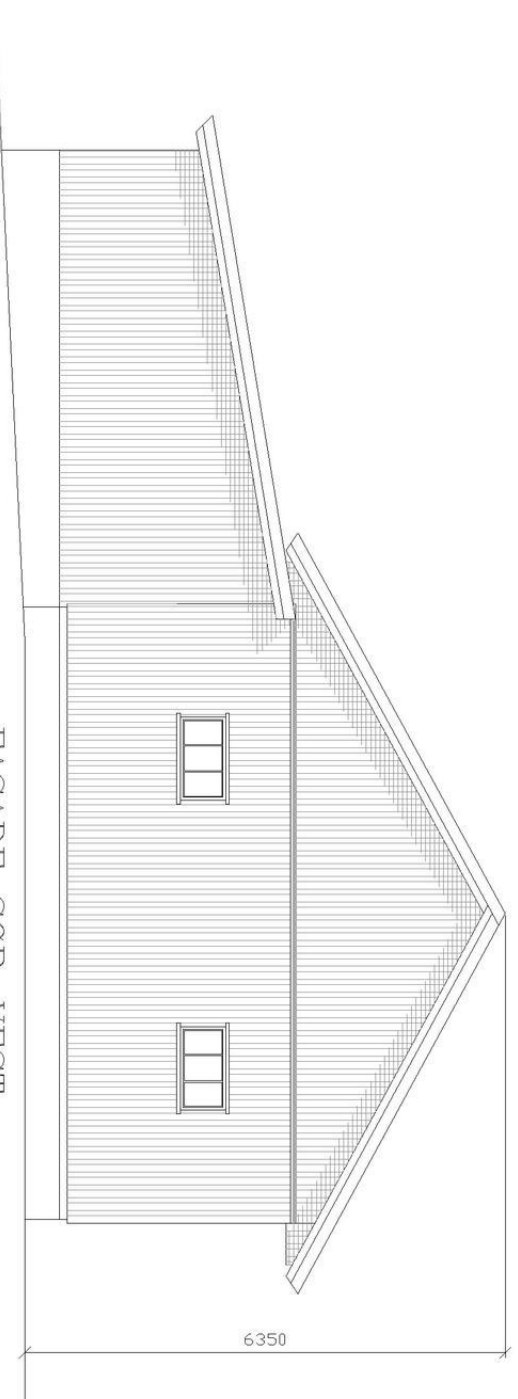




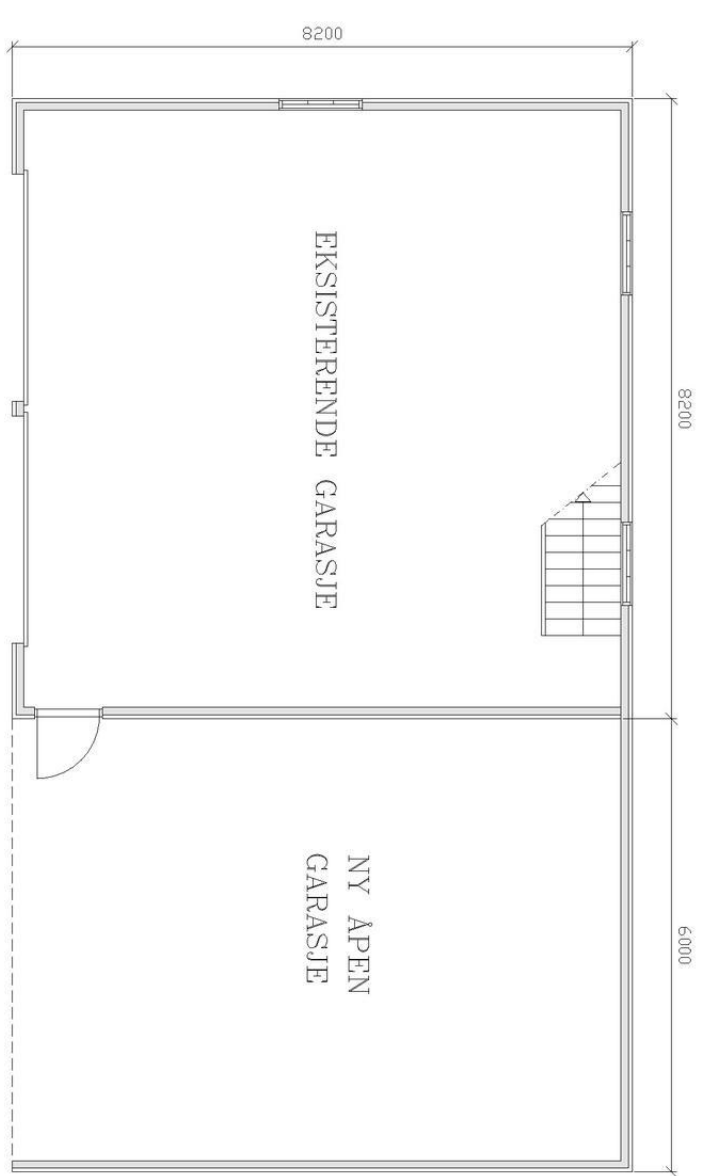
FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-ØST

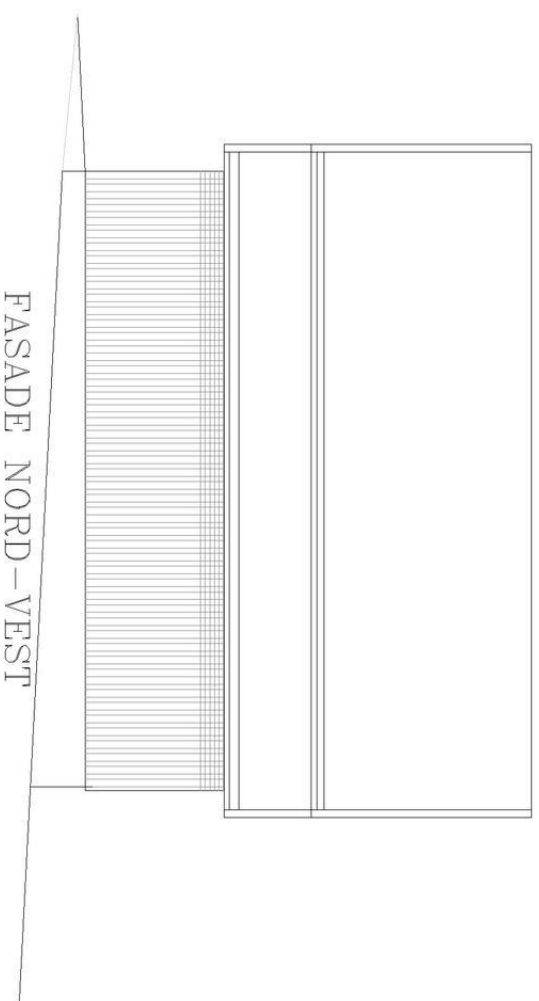


FASADE SØR-VEST



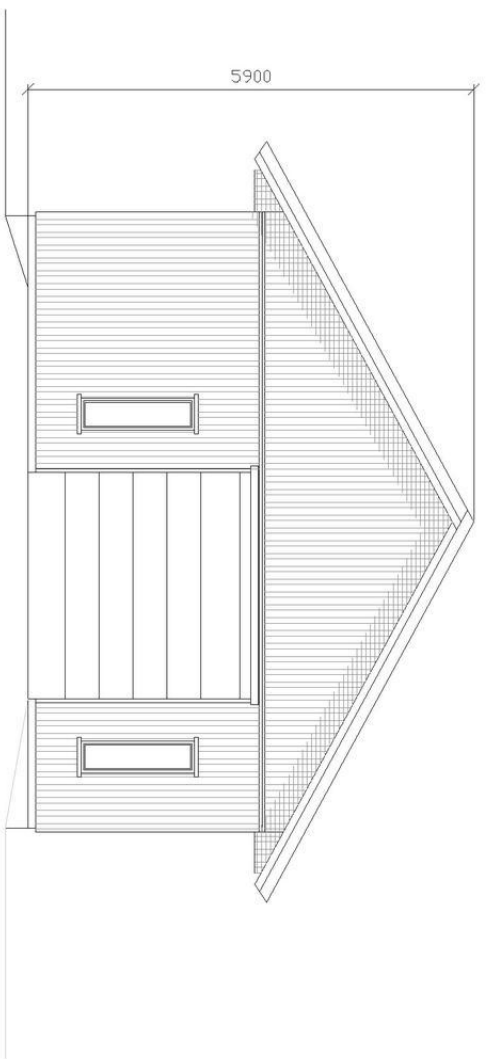
EKSISTERENDE GARASJE

NY APEN GARASJE

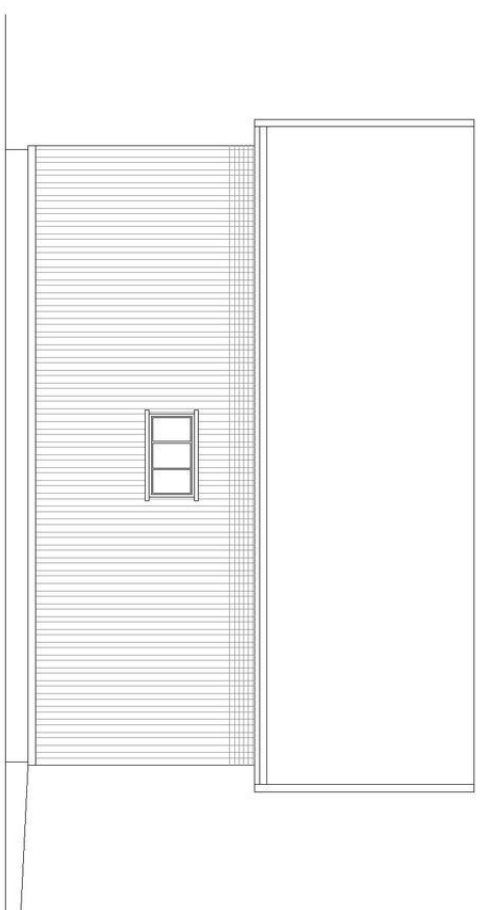


FASADE NORD-VEST

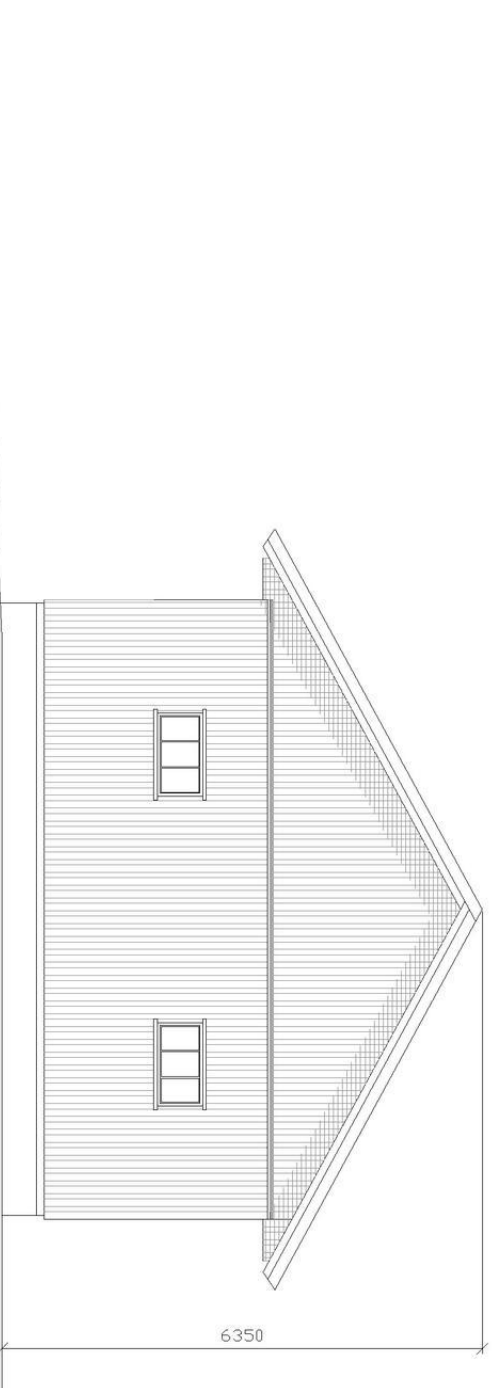
Dato	Tegnet	1:100 A3	1:150 A4
12.12.25	FISKVIK		
STOKKANVEGEN 8, 7630 Asen			
NY APNE GARASJE			
TEGN. 2025 - 90-1			
PLAN OG FASADER			



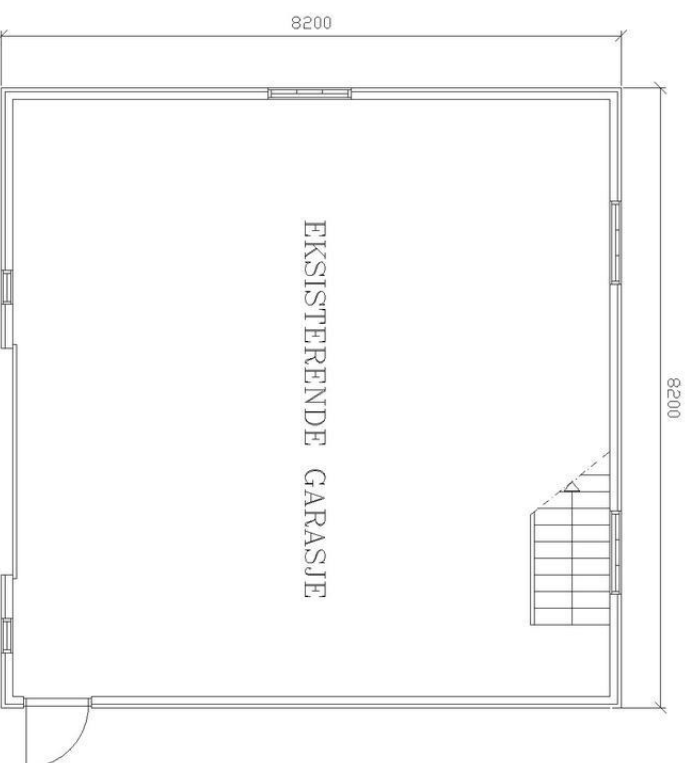
FASADE NORD-ØST



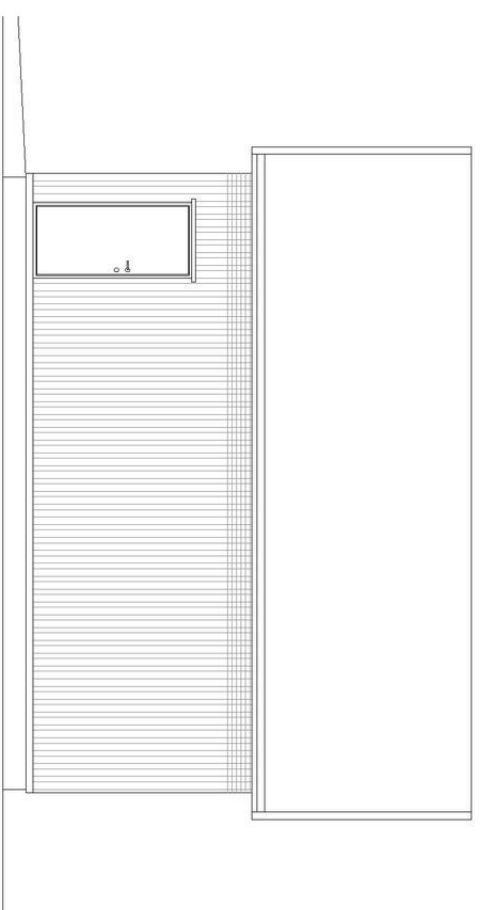
FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST



EKSISTERENDE GARASJE



FASADE NORD-VEST

A	Tilbygg fjernet	07.01.26
Dato	Tegnet	12.12.25
12.12.25	FISKVIK	1:100 A3 1:150 A4
STOKKANVEGEN 8, 7630 Asen		
NY APNE GARASJE		
TEGN. 2025 - 90-1 (A)		
PLAN OG FASADER		

Oversiktskart



Adresse: Stokkanvegen 8, 7630 Åsen

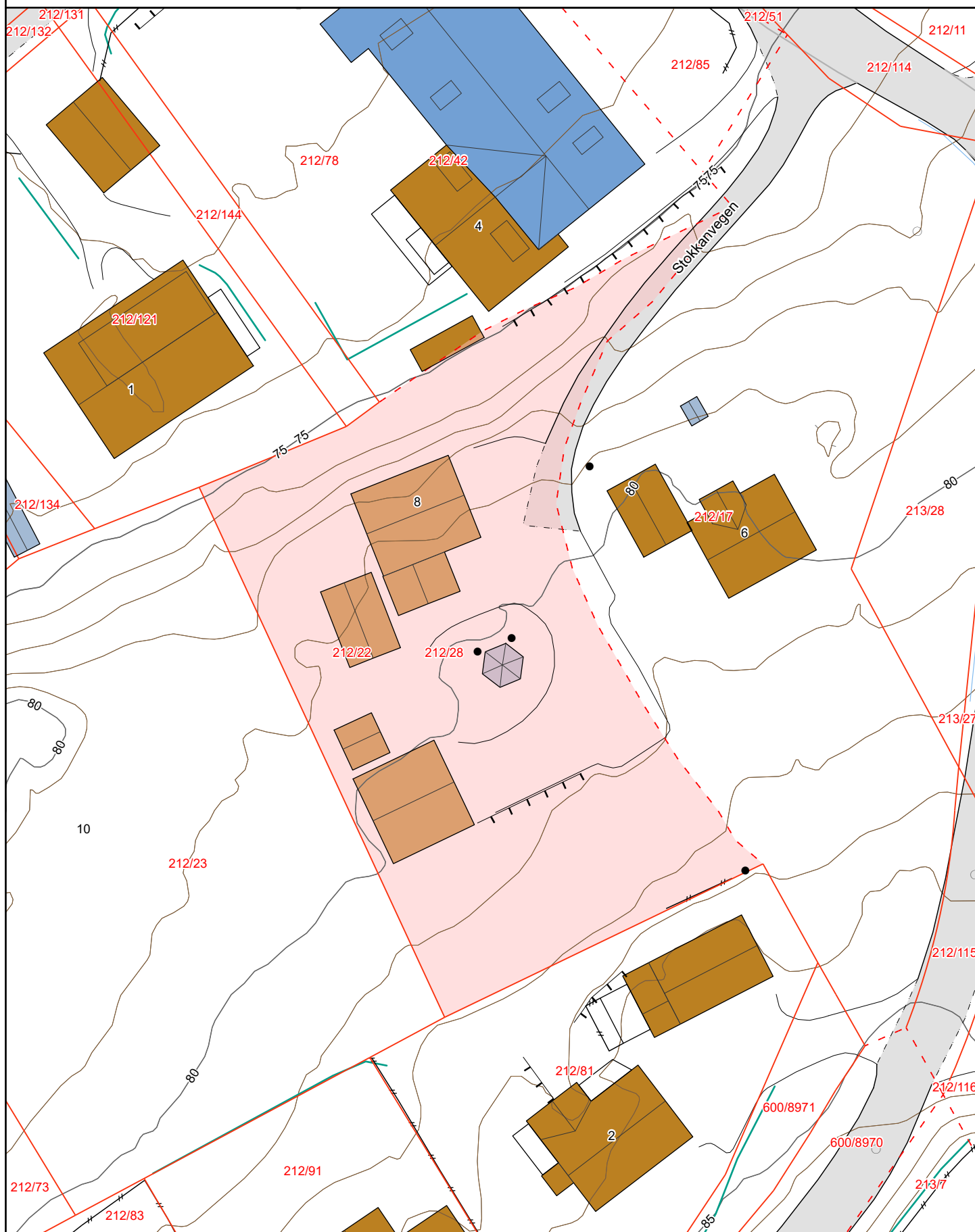
Gnr/Bnr: 5037/212/22/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1961 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 24.03.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Stokkanvegen 8, 7630 Åsen**

Gnr/bnr: **5037/212/22/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1961 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 24.03.2026

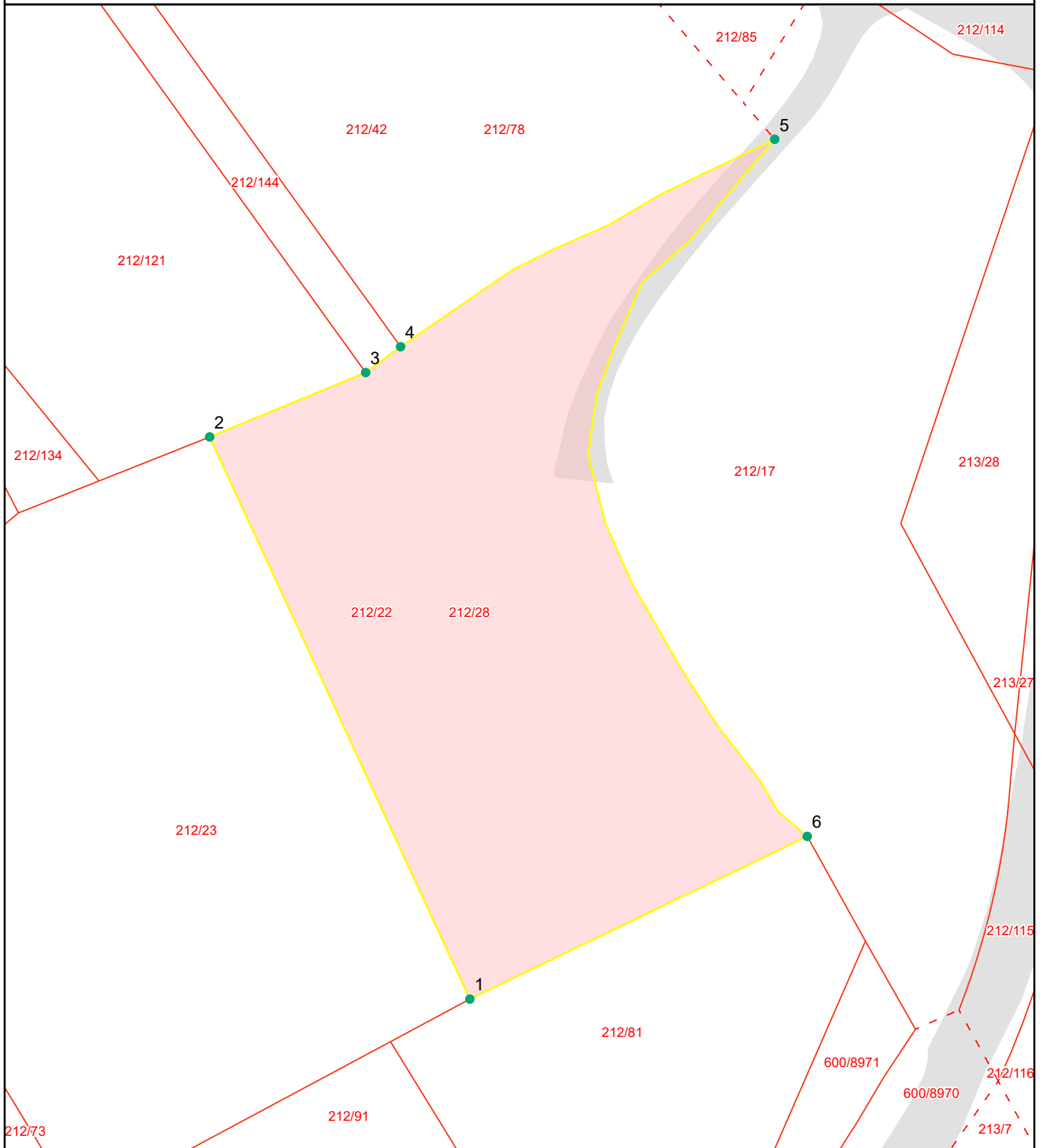


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 1961 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7054856.27	601651	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	57.17	0
2	7054908.14	601627	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	15.57	0
3	7054914.08	601641.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	4.01	0
4	7054916.46	601644.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	39.59	0
5	7054935.6	601679.13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	76.01	0
6	7054871.28	601682.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.57	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.03.2026 14:03

Eiendom 5037-212/22 Fredly

Bruksnavn	Fredly	Etablert dato	02.11.1922	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1969 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5037	Beregnet areal	1960,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	212	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	22	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stokkanvegen 8	7630 Åsen	Grenne	Åsen	Åsen

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.11.1922	Skylddeling	5037-212/4	Avgiver	0
		5037-212/22	Mottaker	0
01.01.2018	Omnummerering	5037-212/22	Mottaker	0
16.06.2021	Oppmålingsforretning	5037-212/28	Berørt	0
		5037-212/91	Berørt	0
		5037-212/22	Berørt	0
		5037-212/81	Berørt	0
		5037-212/17	Berørt	0
		5037-600/8970	Berørt	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Enebolig

Bygningsnr	185622363	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	206/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	206/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	206	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	84/0	0/0	84/0
H02	Hovedetasje	0	67/0	0/0	67/0
K01	Kjelleretasje	0	28/0	0/0	28/0
L01	Loft	0	27/0	0/0	27/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	300839506			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.04.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	12.11.2020	Areal, annet (bruk/brutto)	55/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	55/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	60/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	55/0	55/0

Bygg 3 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	185622355			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	32/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/0	32/0

Bygg 4 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	24096505			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.05.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	22.12.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	12/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	12/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	12/0	12/0



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	212	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stokkanvegen 8, 7630 ÅSEN								

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2021009
Navn	Kommunedelplan Åsen sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3763/Vedtatte%20bestemmelser%20%c3%85sen.pdf
Delarealer	Delareal 1 914 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende






Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



Id	1-264
Navn	Dobbeltspor Stjørdal - Åsen
Status	Planlegging igangsatt

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



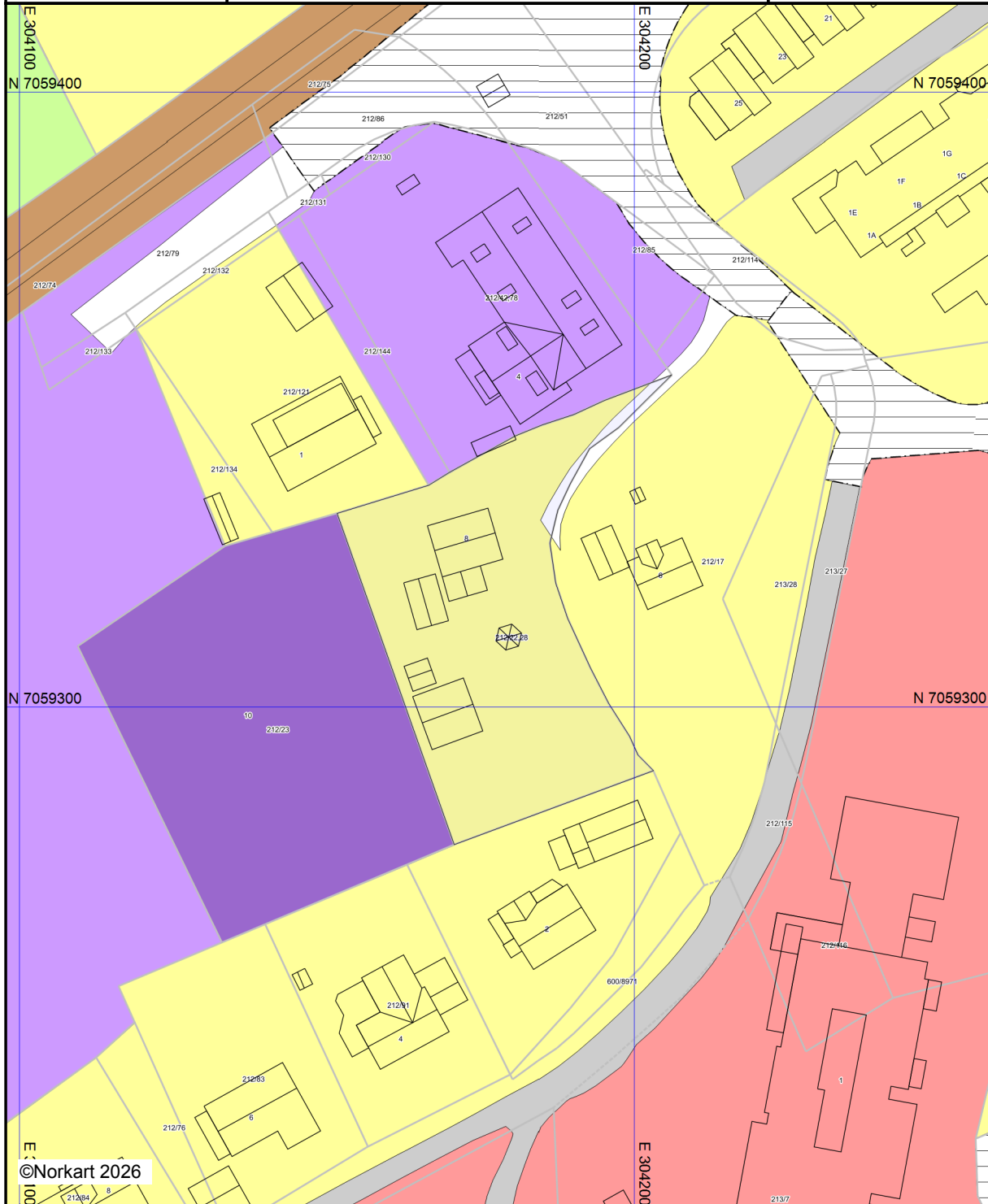
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 212/22
Adresse: Stokkanvegen 8
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Hovednett for sykkel - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende



Levanger kommune

Kommunedelplan for Åsen sentrum 2022-2040

L2021009

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak nr. 23/22.

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. Retningslinjene gir føringer for videre reguleringsplanarbeid, beskrivelser av saksbehandlingsprosedyre, og klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

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

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet	3
2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	17
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2).....	21
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)	22
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a).....	22
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6)	23
7 Hensynsoner (§ 11-8)	24

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

1.1 Forholdet til andre planer

- 1.1.1 Kommunedelplan for Åsen sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- 1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringszone 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.

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

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

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

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

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, energiløsning, og avfallsløsning i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak (§ 11-9 nr. 3)

1.4.1 Overordnet VA-plan

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

1.4.2 Avløp

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

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

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

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

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

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

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

1.4.3 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

I sentrumssonen 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 eventuelle nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (f.eks. adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før brukstillatelse for tilhørende boliger kan gis.

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

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

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

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot Hammervatnet og elver er satt til 50 m. Bekker inngår ikke.

Det vises for øvrig til punkt 6.2 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs sjø og vassdrag.

Jernbane

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

Veger, gang- og sykkelveger

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

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

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

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

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

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

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

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

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

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

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

Område	Område-størrelse	Minimum antall boenheter per dekar
B10 Hovsåsen	94 da	3
B11 Utvidelse av sentrumsboliger Åsen	10 da	4

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

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Tilgjengelig boenhet

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

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

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

Leilighetsstørrelser

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

1.6.5 Universell utforming

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

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

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

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

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150 m² kan medregnes.
2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter.
3. Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt innenfor planområdet kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk, oppnå trafiksikker atkomst, eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår i utbyggingsavtale for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Lekeplasser skal gis universell utforming. Dette innebærer bl.a. at det sikres god tilgjengelighet for alle på størst mulig del av arealet, og at noen av lekeapparatene skal kunne brukes av personer/barn med nedsatt funksjonsevne. Unødvendige nivåforskjeller skal unngås. Det skal i forbindelse med søknad dokumenteres hvordan universell utforming er tenkt løst.
7. Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippedyr, huske og sandkasse. I tillegg skal de utformes med en sosial sone som minimum skal bestå av benker og bord, et slags overbygg med delvis transparent utforming, og evt. grillplass.
8. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være, fullstendig overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

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

Utsyr og underlag i offentlige lekearealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.

Arealer som er ment for lek og barns uteopphold skal ha godt innsyn fra omkringliggende bebyggelse og vegareal og tilstrekkelig belysning for å forebygge kriminalitet.

Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne. Behovet for trimapparater for eldre skal vurderes i forbindelse med den enkelte reguleringsplansak.

Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

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

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

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

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdsmønster og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser. Bestemmelsene og retningslinjene 1-14 i punkt 1.6.6 gjelder i den utstrekning de er relevante.

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

1.6.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6)

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

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

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

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

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

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

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

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Grenseverdiene for støy i veilederens tabell 2 for felles uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt i gul støysone.
- Innenfor avvikssonen i sentrumsområdet skal minimum 70 % av felles uteoppholdsareal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Luftkvalitet

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

Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Bygninger for opphold over søppelfylling/deponi angitt i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger, annen følsom bebyggelse (institusjoner) eller forretning uten at det gjøres tiltak iht. forurensningsforskriftens kap. 2. Forurensningsforskriften gjelder både bygging og graving.

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

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

1.7.2 Flom-, skred- og rasfare

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

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

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

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

For planer om bygging i aktsomhetssone for flom, må detaljert faresonekartlegging utføres av et firma som har dokumentert fagkyndig flom- eller skredfaglig ledelse og fagmiljø. Videre

bør firmaet ha ei ansvarsforsikring for oppdragsarbeidet sitt som minst tilsvare krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag). Den faglige kompetansen bør dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 årene. Tilsvarende må kompetansen til den faglige lederen i firmaet/institusjonen samt nøkkelmedarbeidere (minst 2 stk. av omsyn til internkontroll) som skal utføre det aktuelle oppdraget, dokumenteres med en CV. De relevante oppdragene som de har utført må vises.

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

1.7.3 Klimatilpasning og overvann

Et klimapåslag på 40 % legges til grunn for overvannshåndtering.

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

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

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

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

1.7.4 Elektromagnetiske felt

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

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 (luftstrek), 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 samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».

1.7.4 Estetikk

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

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

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

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

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

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

Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste skal unngås i grønnstrukturen.

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

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

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

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

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

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

1.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

1.8.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

1.9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)

1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

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

1.9.2 Barn og unge

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

Ved fortetting skal miljøkvalitet tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og 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. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg.

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

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

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

1.9.4 Folkehelse

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

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

1.9.5 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m², skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom

varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

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

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

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

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

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

Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle ~~tiltak~~ og planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årssikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. Bestemmelsen pkt. 6.3 samt NVEs veileder nr 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag», eller eventuelle senere revisjoner av denne, skal ligge til grunn for vurderingen.

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

1.9.7 Sikring av matjordlag

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

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

2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

2.1 Unntak fra plankrav (11-10 nr. 1)

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

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

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

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

2.3 Boligbebyggelse

2.3.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

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

Boligtomt for en-/to-/tre- og firemannsboliger kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Konsentrert boligbebyggelse som rekke-/kjedehus og leilighetsbygg kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 %.

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

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

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

Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for

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

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Fremtidig boligbebyggelse B10, B11

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

For område B10 OG B11 er følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

- Det skal utarbeides en detaljregulering for hele området inkludert adkomstveg.
- Det skal vurderes trinnvis utvikling av området
- Landbruks- og skogsverdier skal kartlegges og hensyntas i planprosessen. Buffersone mot tilgrensende dyrkamark skal i den forbindelse vurderes.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som ivaretar dyrkbar jord.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

2.3.3 Garasjer

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

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

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

2.4 Fritidsbebyggelse

2.4.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass (ikke garasje) på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal. Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m², hvorav uthus/garasje eller anneks maksimalt kan utgjøre bebygd areal (BYA) = 30 m². Hytte og uthus/garasje skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Terrasse/platting kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt 30 m².

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

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

Nye hyttefelt skal planlegges med fellepunkter for henting av avfall i tilknytning til hovedfartsårer som fører til hyttefeltene.

Ny utbygging tillates ikke på arealer med dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) eller dyrkbar jord eller viktige naturtyper.

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

Viktige ferdselsårer inn til friluftslivsområder skal ivaretas.

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

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

2.4.2 Nåværende fritidsbebyggelse

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

2.4.3 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

2.5 Sentrumsformål

Det stilles krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak. Unntak fra plankrav er gitt under pkt. 2.1.

Det åpnes for maks. 4 etasjer og maks. gesims-/mønehøyde på 13,0 m målt ved høyeste fasade over planert terreng. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maks gesimshøyde kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten. Det åpnes for bolig, kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning og tilhørende uteoppholdsareal, grønnsstruktur og parkeringsareal innenfor formålet. Parkeringshus tillates ikke i 1. etasje. Bolig tillates ikke i 1 etasje mot gatene E6 Breivegen, Hammerøyvegen og Stasjonsvegen med unntak Stasjonsvegen vest for stasjonsbygningen. Kontor tillates dessuten ikke i 1. etasje mot Hammerøyvegen. Åsen stasjon og Pakkhuset kan tas i bruk til forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.

Det skal i forbindelse med reguleringsplan oppfylles en %-BRA på minimum 150 %. I tilknytning til forretning/tjenesteyting/bevertning kan maks. 10 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. For boliger skal parkering være i kjeller. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og grønnsstruktur, ikke som tette asfaltflater. Areal til vegformål (adkomst og snuplass) skal minimeres. For planer som ikke omfatter boligformål, stilles det krav om at minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som grønnsstruktur uteoppholdsareal. For planer som inkluderer boligformål gjelder krav til uteoppholdsareal gitt i pkt. 1.6.6. Det skal utarbeides en utomhusplan som minimum skal vise plassering av beplantning, belysning, sitteplasser utstyr til lek og aktivitet.

Det skal sikres variasjon i byggehøydene for å tilpasse til omkringliggende bebyggelse, solforhold og eventuelle siktakser. Det skal vurderes nedtrapping av byggehøyde mot tilgrensende arealformål med lavere byggehøyde.

Nåværende vegkryss i Stasjonsvegen på eiendommen gnr./bnr. 208/36 benyttes som torg. Dette arealet skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål, men styrkes gjennom fremtidige plangrep som fremmer området bruk som torg/møteplass.

Etter omlegging av E6 skal aksene fra Åsen stasjon gjennom torget til skoleområdet via Hammerøyvegen sikres bedre fremkommelighet for myke trafikanter gjennom fremtidige plangrep, slik at sentrumsområdene på hver sin side av dagens E6 knyttes tettere sammen.

I område som dekkes av gjennomføringssone for felles planlegging jfr. pkt. 7.3 er det krav om at alt uteoppholdsareal skal dekkes innenfor grensene til gjennomføringssonen. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå.

I område som dekkes av gjennomføringssone for felles planlegging skal uteoppholdsareal plasseres slik at det gir mulighet for å samlokalisere uteoppholdsarealer i tilknytning til eventuelle andre fremtidige fortettingsprosjekt innenfor sonen, på tvers av eiendomsgrensene. Dette med tanke på å oppnå uteoppholdsarealer med tilfredsstillende størrelse og kvalitet, fremfor at det legges opp til flere spredte, små arealer for uteopphold. Uteoppholdsarealer bør utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelig.

2.6 Fritids- og turistformål

Fritids og turistformål omfatter bevertning, utleie av friluftslivsutstyr og annet som er i tråd med formålet. Maks %-BYA = 20 %.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

2.8 Næringsbebyggelse

Innenfor nåværende næringsbebyggelse tillates industri, lager, verksted, vegserviceanlegg og bensinstasjon. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

Innenfor fremtidig næringsområde N8 tillates verksted, lager og kontor i forbindelse med administrasjon.

2.9 Idrettsanlegg

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

2.10 Energianlegg

Tiltak som er i tråd med områdets bruk til energianlegg tillates.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

3.1 Veg

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

3.2 Bane

3.2.1 Plankartet viser nåværende områder for jernbane. Innenfor jernbaneformålet tillates også bevertning/café.

3.3 Gang-/sykkelveg

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

3.4 Parkering

3.4.1 Det åpnes for parkering inkludert grøntrabatter.

4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

4.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)

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

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

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

4.2 Kantvegetasjonssone

Avsatt grønnstruktur for *kantvegetasjon* langs vassdrag skal ivaretas som grønnstruktur og ikke omdisponeres til annet formål. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter tillates.

4.3 Friområder

- 4.3.1 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.
- 4.3.2 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 friluftformål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)

5.1 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i pkt. 1.6, 1.7, 1.8, 2.3.1, 2.3.3, 2.4.1 og 2.4.3.

5.2 Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1)

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

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

Bebyggelsen

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

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

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

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

6.1 Kombinerte formål i sjø og vassdrag FFFN

Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

6.2 Forbud mot tiltak inntil 50 meter langs vassdrag (§ 11-11, nr. 5)

For Hammervatnet og Fossingelva er byggeforbudssonen satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke. Byggeforbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.6, eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

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

6.3 Næringsavrenning, kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen (11-11 nr. 5)

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs elver og vann i en sone på minimum 10 m fra vannkant, eller minimum 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Statsforvalteren kan evt. gi dispensasjon fra kravet i vannressursloven § 11 om kantvegetasjonssoner. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en

faglig begrunnet vurdering basert på NVEs veileder nr 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag» eller eventuelle senere revisjoner av denne.

7 Hensynssoner (§ 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8, a)

7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstillende sikkerhetskrav i forhold til ras- og skredfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

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

7.2 Båndlegging (§ 11-8, d)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

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

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

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.

7.3 Gjennomføringssone for Åsen sentrumskjerne (§ 11-8, e)

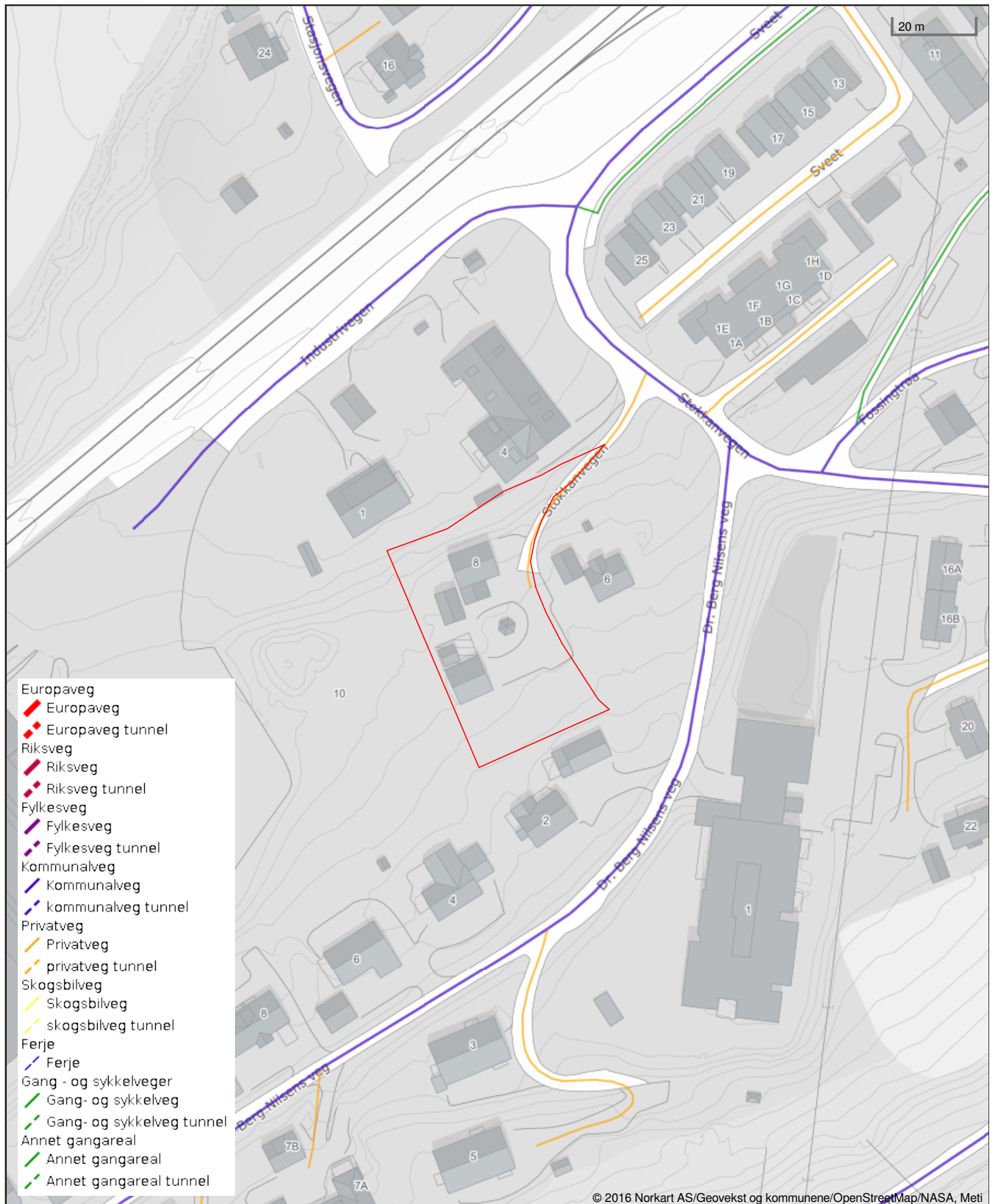
Ved omregulering og transformasjon av en eller flere av eiendommene innenfor gjennomføringssonen skal samtlige grunneiere og festere innenfor sonen involveres i tidlig oppstartsfasen av planarbeidet. Mulige aktuelle strategier for helhetlig utvikling og transformasjon av området som dekkes av gjennomføringssonen skal utredes og synliggjøres i planarbeidet. Det skal i forbindelse med reguleringsplan gjøres en utredning av området som skal vise ønsket fremtidig utvikling, med opparbeiding av grøntarealer, parkeringsløsning og uteoppholdsarealer som tilfredsstillende rammebestemmelsene i kommunedelplanen.

Berørte grunneiere oppfordres til samarbeid med kommunen gjennom en utbyggingsavtale etter områdemodellen. I forbindelse med eventuell utbyggingsavtale skal en ta opp mulighetene for utvikling av offentlig tilgjengelig park/uteområde i samarbeid med kommunen. Det forutsettes at tiltak som grunneier besørger gjennom utbyggingsavtale skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

- 7.4 Detaljeringssone – sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, f)
Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene.



Vegstatuskart for eiendom 5037 - 212/22//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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