Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Roligheten 8, 7604 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 275, bnr. 944

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 139 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20346-1843 **Referansenummer:** RP1045

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Inge Kristiansen

TAKST midt
Takst og Eiendom

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger på Håndverkstorget i Stiklestad alle 1 7654 like i nærheten av Verdal sentrum.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janinge@takstmidt.no
944 86 610

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer, oppført i 2013.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med ensidig takfall, tekket med papptekking.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt godt vedlikeholdt eiendom. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår.
Enkelte bygningsdeler og overflater har preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

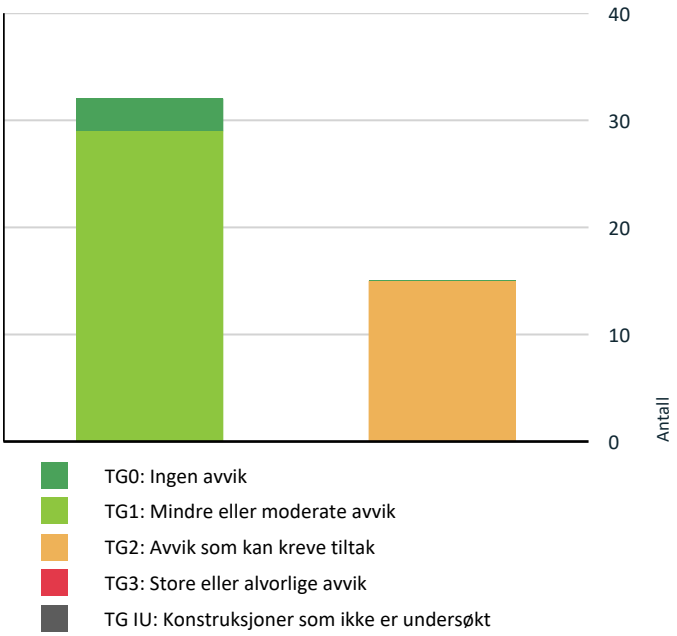
Enebolig

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

Plantegning er kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.
Gjeldende forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller kontrollert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er opplyst tekket med papptekking, fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Grunnet svakt takfall og ingen sikret stige er det ikke mulig med visuell inspeksjon. Tekkingen er ikke tilstrekkelig besiktiget.
Det anbefales nærmere undersøkelser ved å sette opp sikret stige og kontrollere tekkingen.

TG 1 er utelukkende vurdert på alder og innvendig kontroll. Med hensyn til oppnådd alder må løpende vedlikehold påregnes.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Det er registrert normal værslitasje med hensyn til alder. Stedvis noe malingssøl på renner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Det bemerkes at downlights er etablert i himling/yttertak.
Ved bruk av downlights i himling er det viktig at det er brukt tette kasser og at det er godt isolert over disse, samt at fuktsperren er godt klemt.
Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende fuktskader.
Downlights er ikke løsnet for å kontrollere dette.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Liten avstand mellom kledning og terreng, dette kan føre til fukt i underkant kledning. I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

• Det er registrert stedvis mangelfull lufting og smådyrsperre bak kledning. Det er ikke benyttet musebånd/beslag, men etablert en lekt i nedre kant. Stedvis økende overflateslitasjer. Enkelte påkjente omrammingsbord mm.

Konsekvens/tiltak

• Avstand mot terreng bør om mulig økes.

• Lufting bør utbedres. Manglende lufting kan medføre kondens-/fuktproblematikk. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med isolerglass stemplet 2013.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer på soverom er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med isolerglass stemplet 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skade i bunnlist og pakninger på ett vindu. Enkelte vinduer har behov for justeringer. Økende værslitasje på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2013, døren har integrert isolerglass.
Utadslående balkongdører, med isolerglass i lav brystning på stue og kjøkken fra 2013.

Det er registrert normal bruksslitasje. Stedvise mindre hakk og sår. Balkongdører er noe fuktpåkjente i nedre deler.
Med hensyn til oppnådd alder må vedlikeholdstiltak påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong bygd over car-port og underliggende rom i 1. etasje.
Oppbygd med tilfarergulv over papptekking med spaltegulv av terrassebord, avrenning til renne i front. Rekkverk med liggende spiler, deler er takoverbygd med en sperrekonstruksjon med et ensidig takfall som er tekket med papptekking

Utebod under balkong, støpt gulv med yttervegger av trevirke. Utvendig kledd med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Adkomst via en plassbygd dør.
Mye lagret i boden ved befaring, rommet er ikke tilstrekkelig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Balkong/takterrasse over innredede rom anses som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte beheftet med skjulte feil og skader i forbindelse med kondensproblematikk og lekkasjer. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten å være synlige. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved befaring.
Fuktsøk i tilfeldige områder i underliggende himlinger viser normale verdier.

Spaltegulvet er oppbygd som en helhet, dette medfører at tekking/underliggende tettesjikt ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Som følge av dette er tekkingen ikke kontrollert, og tilstand er ukjent.
Med hensyn til oppnådd alder på tettesjikt må løpende vedlikehold påregnes.

• Det er ikke etablert trykkfordelte bord under tilfarere mot tekking. Søyler for takoverbygg er ført direkte ned på tekking.

• Stedvis økende værslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.
Denne typen spaltegulv anbefales oppbygd med trelemmer som kan løftes av, for å lette vedlikehold og inspeksjonsmuligheter.

• Nærmere undersøkelser anbefales.

• Vedlikeholdstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis, teppe

Parkett i 2. etasje er opplyst lagt nytt i 2023 etter vannlekkasje fra kjøkken.
Alt utført via forsikring og entreprenør.
Nyere teppegulv på soverom.

Normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk. Stedvise mindre hakk og sår.

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 med tanke på de begrensninger møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gulv i entre er belagt med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom i fliser, og enkelte løse fliser på flere områder.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte slettvegger, flis og våtromsplater.
Himlinger: Malte sletthimlinger.

Normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk. Stedvise mindre hakk og sår.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Lokale skjevheter/ ujevnheter målt ved tilfeldige målinger.
Det er målt opp mot 15 mm avvik i horisontalplanet mellom stue og kjøkken.
Bemerkes at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en stålpipe, montert fra topp vedovn og opp.
Boligen har installert en vedovn på stue.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med spiler av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Skyvedør til bad og vaskerom.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Badet ved hovedinngang er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har malte plater med innfelte spotter.
Innredet med et vegghengt wc, badekar og en servantinnredning.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger. Dette er i henhold til NS 3600 godkjent dokumentasjon for utførelsen av rommets vanntette sjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det bemerkes at strømtilførsel til badekaret går ut gjennom vegg i våtsone, grunnet plassering av badekaret er ikke denne kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er skjært snitt i synlig del av mansjett i sluk. Dersom snitt strekker seg inn og bak klemring, vil dette kunne medføre utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det bemerkes fuktskade i nedre del av innredning, svelling og løs folie under skrog. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

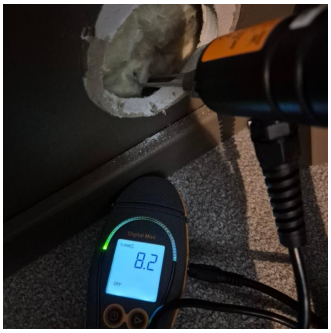
TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet tilstøtende vaskerommet er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har malte plater.
Innredet med et vegghengt wc, dusjhjørne og en servantinnredning.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger. Dette er i henhold til NS 3600 godkjent dokumentasjon for utførelsen av rommets vanntette sjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Skyvedør med pocket-karm mellom bad og vaskerom. Membran/tettesjikt bak veggflis vil være utsatt for rift/skader da pocket-karmen ikke er stabil og vil bevege seg ved belastning. Det er lagt kun ett lag gips på vegg, dette er ikke en godkjent løsning for slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales etablert tett dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Jfr. opplysninger fra selger skyldes dette at forrige eier mistet noe fra overliggende skap og ned i flisen.
• Bom og løse gulvfliser på flere områder.
Det bemerkes noe ujevne fallforhold mot sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Nærmere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er skjært snitt i synlig del av mansjett i sluk. Dersom snitt strekker seg inn og bak klemring, vil dette kunne medføre utettheter.
• Skyvedør med pocket-karm mot dusjområde. Membran/tettesjikt bak veggflis vil være utsatt for rift/skader da pocket-karmen ikke er stabil og vil bevege seg ved belastning. Det er lagt kun ett lag gips på vegg, dette er ikke en godkjent løsning for slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. utbedringstiltak.
• Det anbefales etablert tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010

Vaskerommet er fra byggeåret,
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har malte plater.
Innredet med en utslagsvask, bereder, uttak til vaskemaskin og sanitære installasjoner.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger. Dette er i henhold til NS 3600 godkjent dokumentasjon for utførelsen av rommets vanntette sjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

• Veggplater er satt helt ned på gulvflis, med silikonforsegling. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisning.
Evt. vann ut på gulvet vil kunne medføre fuktopptrekk i plater med påfølgende skader.
Ukjent vedrørende tetthet i overgang mellom gulv og vegg.
Synlige skjevheter i enkelte plateskjøter, samt en mindre skade i plateskjøt.
Plater ligger løse mot hjørnelister, samt bevegelse mot pocket-karm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

• Nærmere undersøkelser og jevnlige observasjoner. Lokale utbedringer.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

• Noe ujevne fallforhold. Mangelfull overrenningshøyde mot pocket-karm, dette er en utsatt konstruksjon mtp. fare for avrenning av vann inn mot karm og vegg.
Membran/tettesjikt under flis vil være utsatt for rift/skader da pocket-karmen ikke er stabil og beveger seg ved belastning. Bom og løse gulvfliser på flere områder.
Stedvis trapping/kanting i gulvfliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Lokale utbedringer og jevnlige observasjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er skjært snitt i synlig del av mansjett i sluk. Dersom snitt strekker seg inn og bak klemring, vil dette kunne medføre utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. utbedringstiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 2. etasje er opplyst fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass til et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer for øvrig.

Det er registrert normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk. Stedvise mindre hakk og sår.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass, med kullfilter.
Enkel test viser avtrekk fra vifte.

Det bemerkes at det er etablert ventilator med kullfilter på kjøkken. I kombinasjon med balansert ventilasjonsanlegg i boligen, anses denne løsningen å ivareta gjeldende ventilasjonsbehov.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje er opplyst fra byggeår.
Rommet er innredet med et vegghengt wc og en servantinnredning.
Mekanisk avtrekk via ventil i himling, det er etablert tilluftsmulighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør-i-rør-system.
Fordelerskap er plassert i vaskerommet.
Enkelte rørstrekk i kobber.

Tilstandsrapport

Stoppekran på vaskerommet.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på boden.

I drift ved befaring, alder over 10 år er oppnådd.
Erfaringsmessig har denne typen anlegg behov for service og vedlikehold etter oppnådd alder over 10 år.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, opplyst fra 2021.

Med hensyn til alder må service/vedlikeholdstiltak påregnes.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Tidligere lekkasje fra kobling inn på bereder har medført rust/korrosjon i nedre del av bereder.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlige observasjoner. Utbedringer må på sikt påregnes.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren gulvvarme over El- kolbe og en dobbeltmantlet bereder.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Sikringsskap er plassert på boden i 2. etasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Med hensyn til oppnådd alder på anlegget anbefales utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Evt. drenering er fra byggeåret.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Ettersom boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv på grunn.
Ringmur, med trolig støpte banketter.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Andre tiltak:

Enkelte sprekkdannelser i ringmur ved carport og utebod.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er tilnærmet flatt, med skrånende partier.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, 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. anboring på offentlig ledning.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

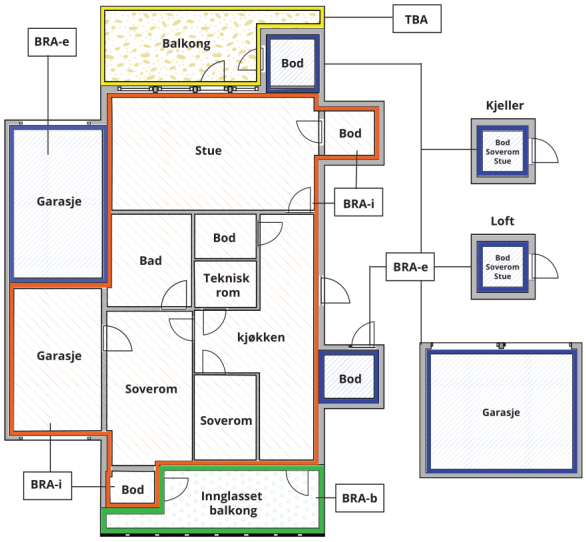
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	78	5		83	
2. Etasje	61			61	52
SUM	**139**	**5**			**52**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, walk-in closet, soverom 3	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, bod, toalettrom		

Kommentar

Arealet for trapperepos er medtatt i 2. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Jan Erik Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	275	944		0	397.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roligheten 8

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Levanger.
Ca. 2 km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Eiendommen har utsikt til omkringliggende bebyggelse.
Opparbeidet og beplantet tomt med plen og buskvekster.
Belegningsstein på gårdsplass med plass til parkering, samt for en bil i car-port.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger en enebolig på 2. etasjer. Tett mellom bygningene, nabobygg (Roligheten 10) er bygd noe over tomtegrensen til taksert enhet.
Samme forhold for taksert enhet inn mot Roligheten 6.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Lokalmegleren & Partners,
Levanger

Egenerklæring

Roligheten 8, 7604 LEVANGER

15 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roligheten 8	Roligheten 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?

August 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.

Siden August 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1242458

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Jan Erik

Selger

Lund, Emmy Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis pga forrige eier mistet en gjenstand i gulevet.
Også noen fliser med bom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Filterbytte og service på ventilasjon

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Røstad Blikk og Vent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En liten sprekk i betong

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 35158206

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jan Erik Andersen	**2026-10-15**	**Emmy Kristine Lund**	**2026-10-15**

Identification

bankID Jan Erik Andersen

Identification

bankID Emmy Kristine Lund

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Roligheten 8, 7604 LEVANGER	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339006**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300369080**
Gårdsnummer **275**	Bruksnummer **944**
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 **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **125,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **134,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 286 kWh**



Roligheten 8, 7604 LEVANGER

Detaljering

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

Roligheten 8, 7604 LEVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 varmeanlegg

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

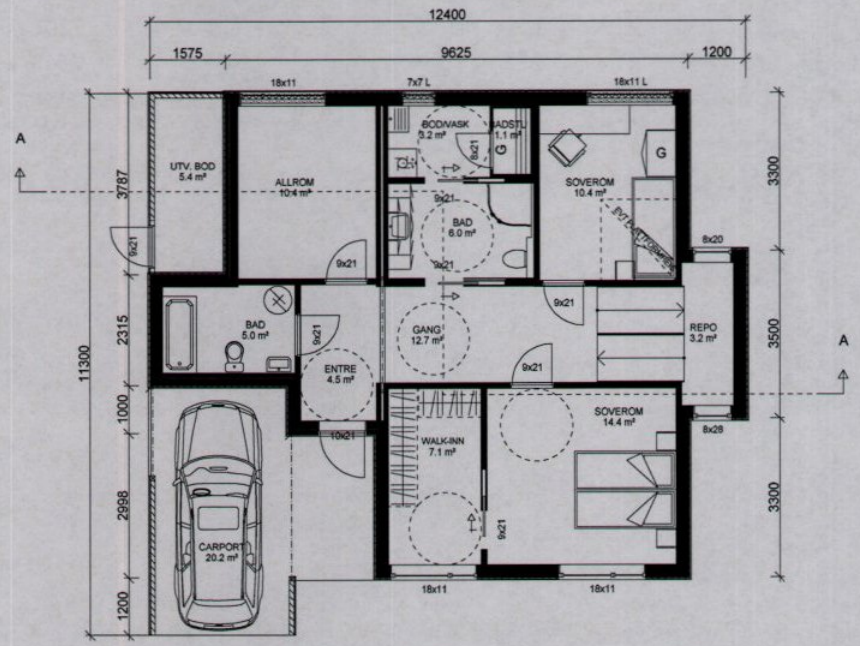
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

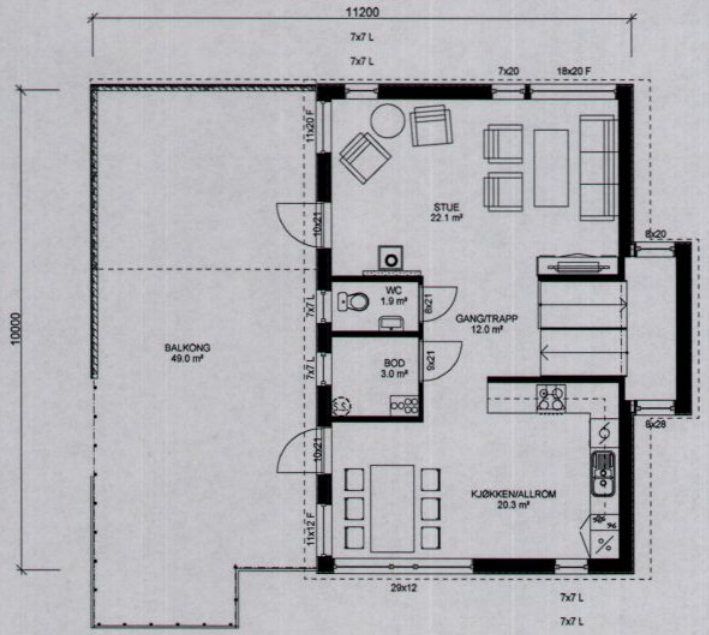
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

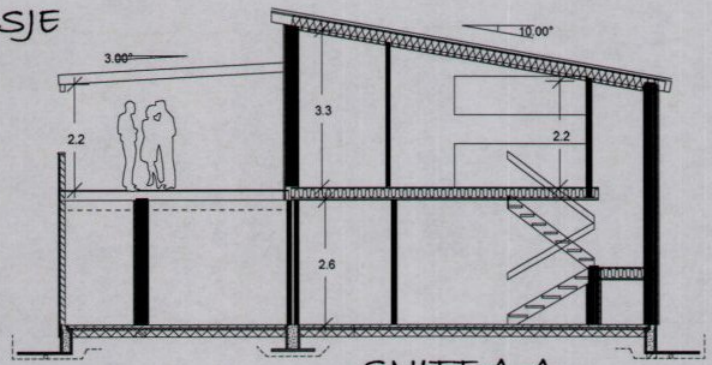
https://www.enova.no



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

P-rom 1.etg: 77,7m²
P-rom 2.etg: 57,4m²
P-rom totalt: 135,1m²

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygg arealer og carport	Sum BRA
1. etg. plan	81.7	5.4	20.2	107.3
2. etg. plan	60.8	0.0	6.1	66.9
SUM :	142.5	5.4	26.3	174.2
BYA :	112.0	0.0	0.0	112.0

NORDLIJORDET AS

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Arkplan
ARKITEKTKONTOR
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER: JAN VESTERELV

BYGGEPLASS: NORDLIJORDET B12-4, Gnr.: 275, Bnr.: 944

KOMMUNE: LEVANGER

TEGN. INNHOLD: PLANER OG SNITT

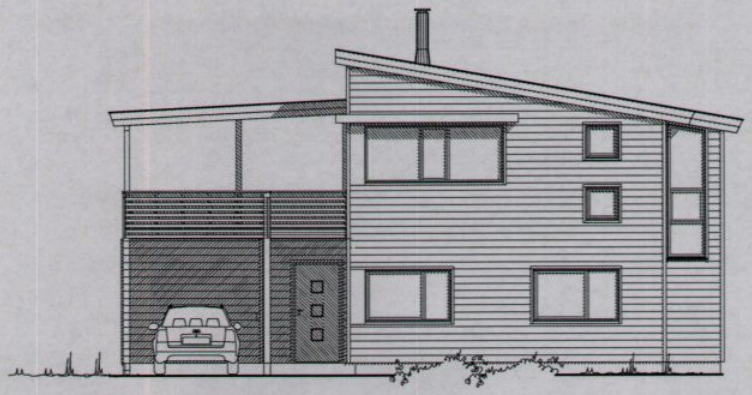
MÅL: 100

PROSJEKT: BOLIGTYPE 3

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:	REV.
	28.09.2011	CH	501	

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

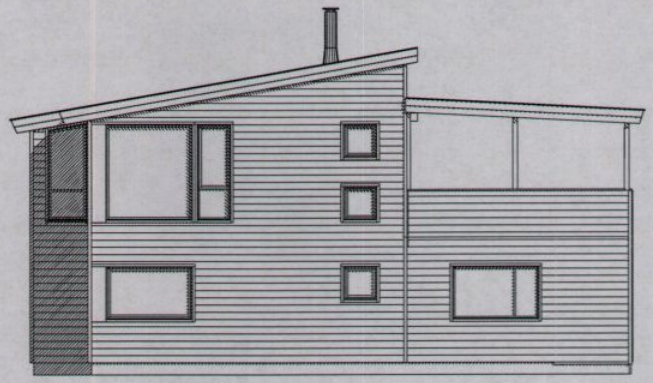
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



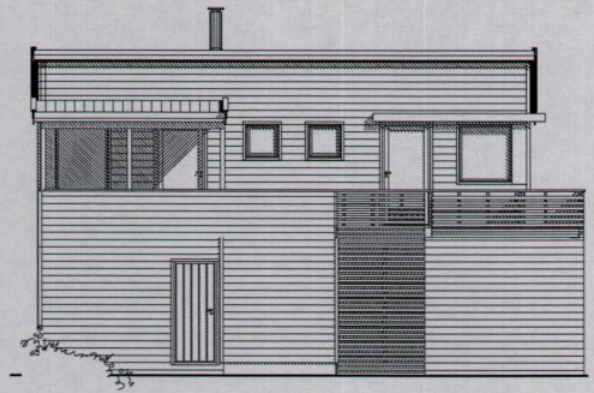
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

NORDLIJORDET AS

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Arkplan ARKITEKTKONTOR
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER: JAN VESTERELV

BYGGEPLASS: NORDLIJORDET B12-4, Gnr.: 275, Bnr.: 944

KOMMUNE: LEVANGER

TEGN. INNHOLD: FASADER

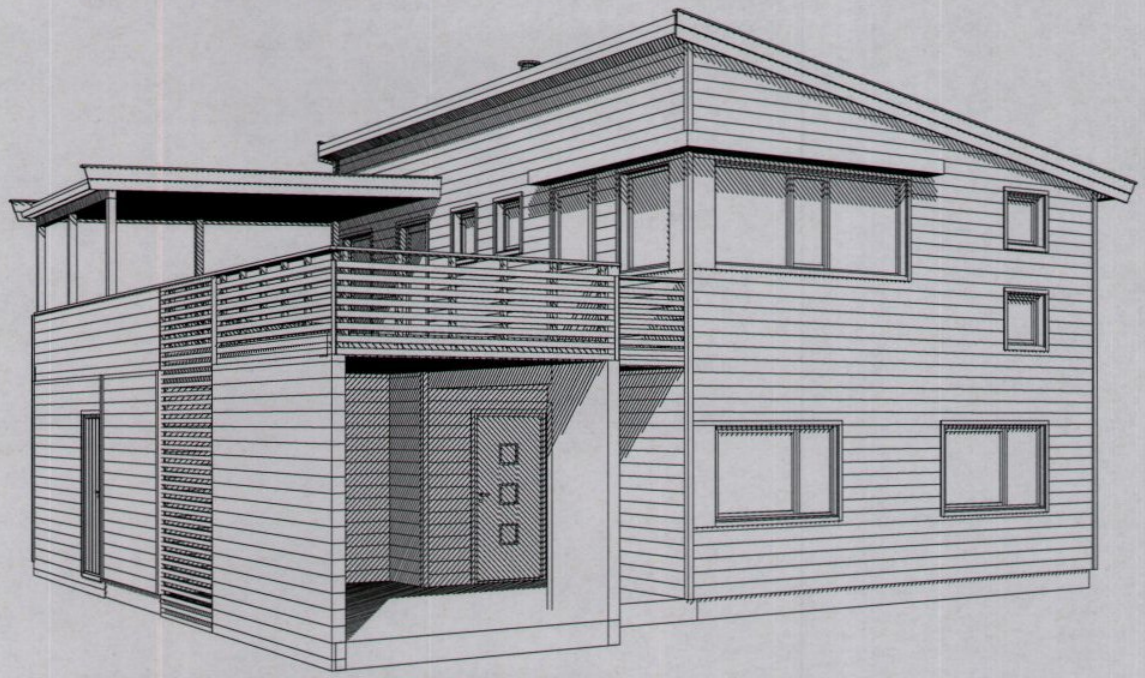
MÅL: 100

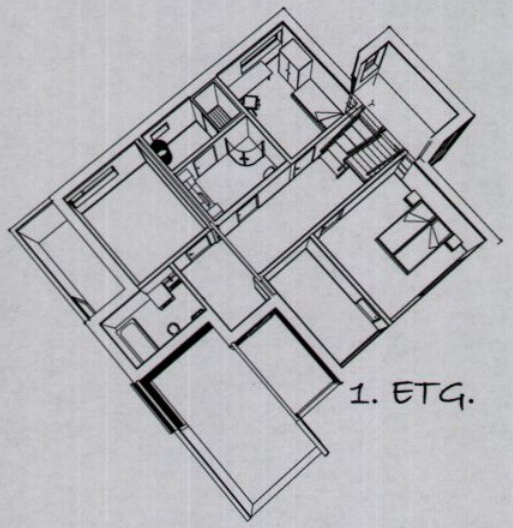
PROSJEKT: BOLIGTYPE 3

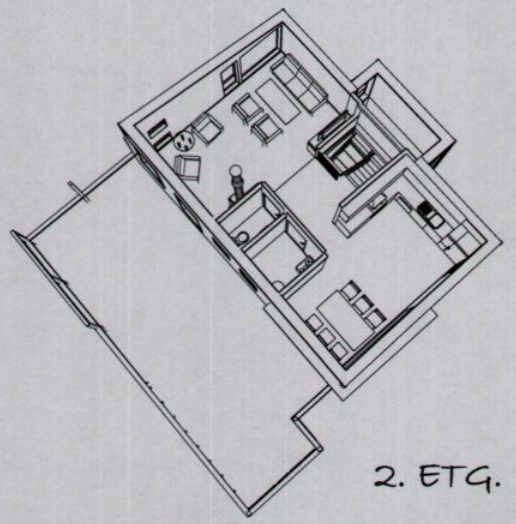
ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:	REV:
	28.09.2011	CH	502	

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.







NORDLIJORDET AS

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Arkplan ARKITEKTKONTOR
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER:
JAN VESTERELV

BYGGEPLASS:
NORDLIJORDET B12-4, Gnr.: 275, Bnr.: 944

KOMMUNE:
LEVANGER

TEGN. INNHOLD:
PERSPEKTIV

MÅL:
100

PROSJEKT:
BOLIGTYPE 3

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:	REV:
	28.09.2011	CH	503	

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Innherred samkommune
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21.10

Trøndelag Betongsprøyting AS
Kassefabrikkvegen 3
7654 VERDAL

Deres ref:	***Vår ref:*** *ALK 2013/2277*	***Dato:*** *24.01.2014*
Adresse: Roligheten 8, 7604 LEVANGER	***Eiendom:*** *275/944/0/0*	

Ferdigattest for oppføring av bolighus med carport - 1719/275/944 Roligheten 8 - Nordlijordet AS – innvilget.

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 22.01.2014.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Merknader:
Ingen.

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

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

- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1 og 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

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

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

Med hilsen

Arnulf Løken
Byggesaksbehandler PBOM

Postadresse:	**Saksbehandler:**	**Organisasjon:**
Postboks 130	Arnulf Løken	Organisasjonsnr. 986844252
7601 Levanger	arnulf.loken@innherred-samkommune.no	E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Tlf. 74052500	Tlf. 74048511	Web: http://www.innherred-samkommune.no

Kopi tilsaksparter:

Arkplan AS	*Postboks 172 Sentrum*	*7801*	*NAMSOS*
Blikk og Ventilasjon AS	*Neptunvegen 5*	*7652*	*VERDAL*
Kjell Lian AS	*Heir Industriområde*	*7608*	*LEVANGER*
Komplett Prosjektering AS	*Russervegen 6*	*7652*	*VERDAL*
Nordlijordet AS	*Kasssefabrikkvegen 3*	*7654*	*VERDAL*
Rørleggern Verdal AS	*Neptunvegen 4 C*	*7652*	*VERDAL*
Øra-Bygg AS	*Kjærhaugvegen 4 A*	*7653*	*VERDAL*

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

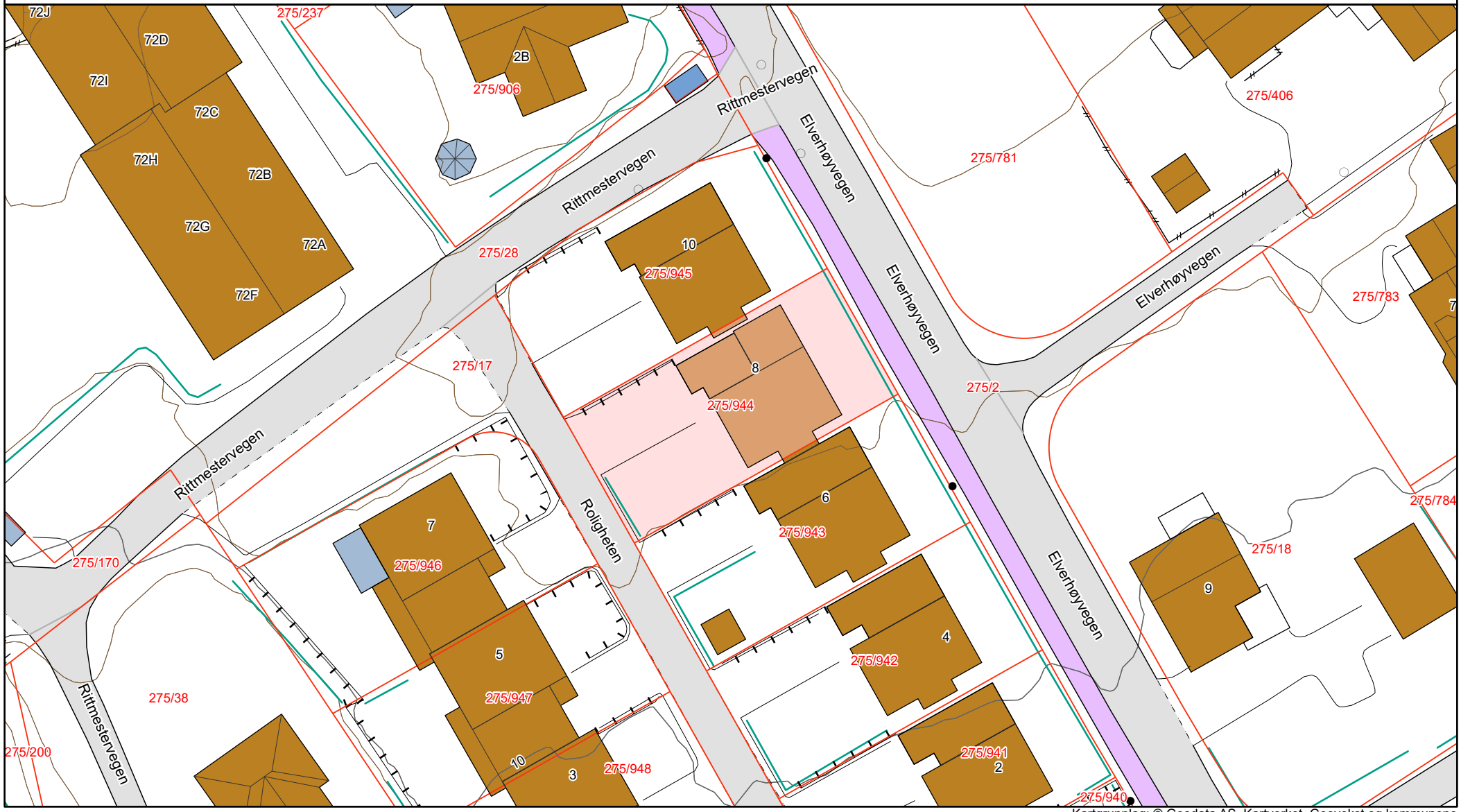
Saksbehandler:
Arnulf Løken
arnulf.loken@innherred-samkommune.no
Tlf. 74048511

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no

Oversiktskart

Adresse: **Roligheten 8, 7604 Levanger**
Gnr/Bnr: **5037/275/944/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 398 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

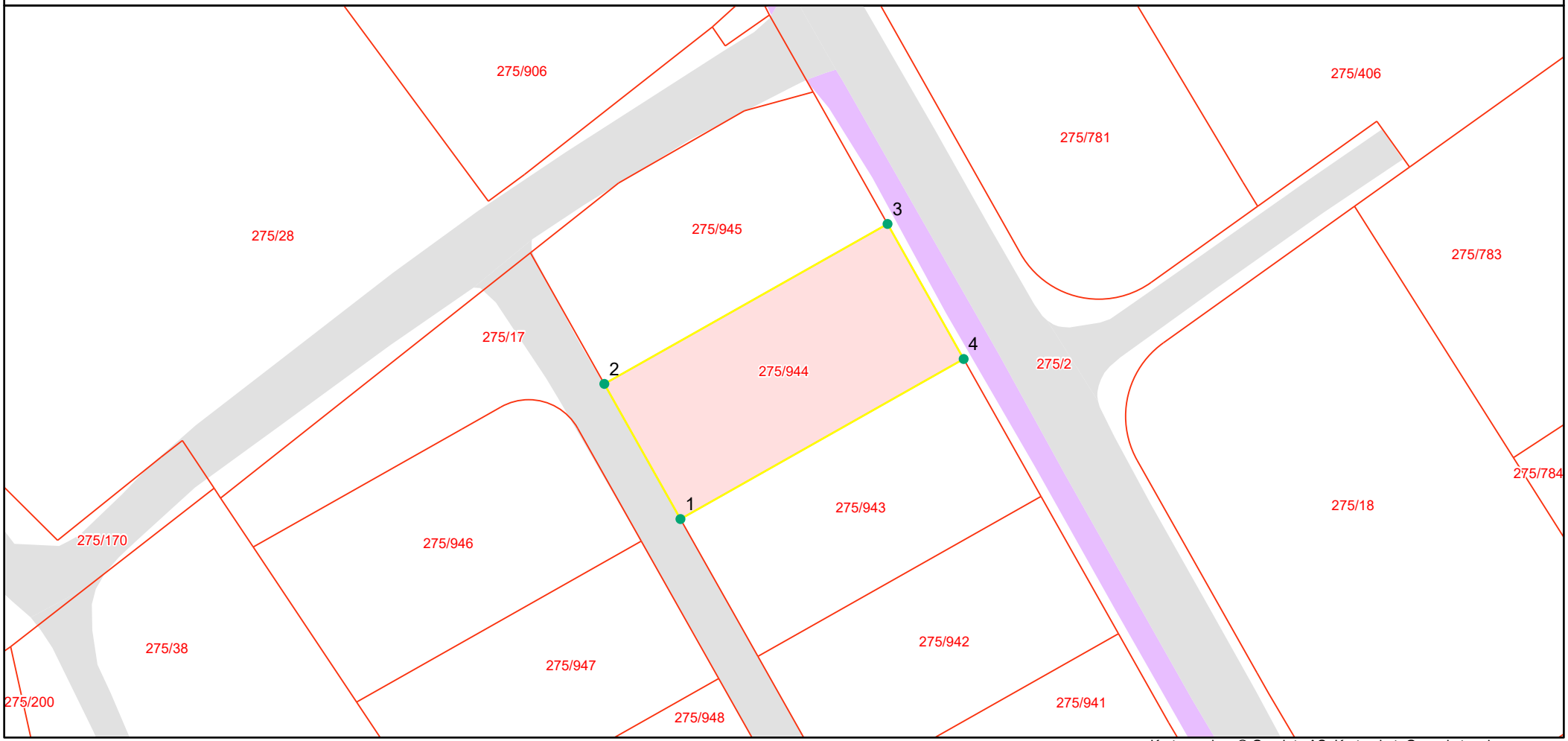
Adresse: **Roligheten 8, 7604 Levanger**
Gnr/Bnr: **5037/275/944/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 398 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.10.2026

N

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 398 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7070814.37	614131.95	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.78	0
2	7070826.37	614125.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	28.89	0
3	7070840.57	614150.34	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.77	0
4	7070828.58	614157.1	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	28.89	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.10.2026 14:12

Eiendom 5037-275/944

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.05.2012	Andel	
Kommunenr	5037	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	275	Beregnet areal	397,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	944	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Roligheten 8	7604 Levanger	Bruborg	Sentrum	Levanger

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.02.2012	Oppmålingsforretning	5037-275/17	Avgiver	-419,3
		5037-275/2	Berørt	0
		5037-275/945	Mottaker	419,3
		5037-275/944	Berørt	0
		1719-275/872	Berørt	0
		5037-275/944	Mottaker	397,7
		5037-275/17	Avgiver	-397,7
		5037-275/943	Berørt	0
01.01.2018	Omnummerering	5037-275/944	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

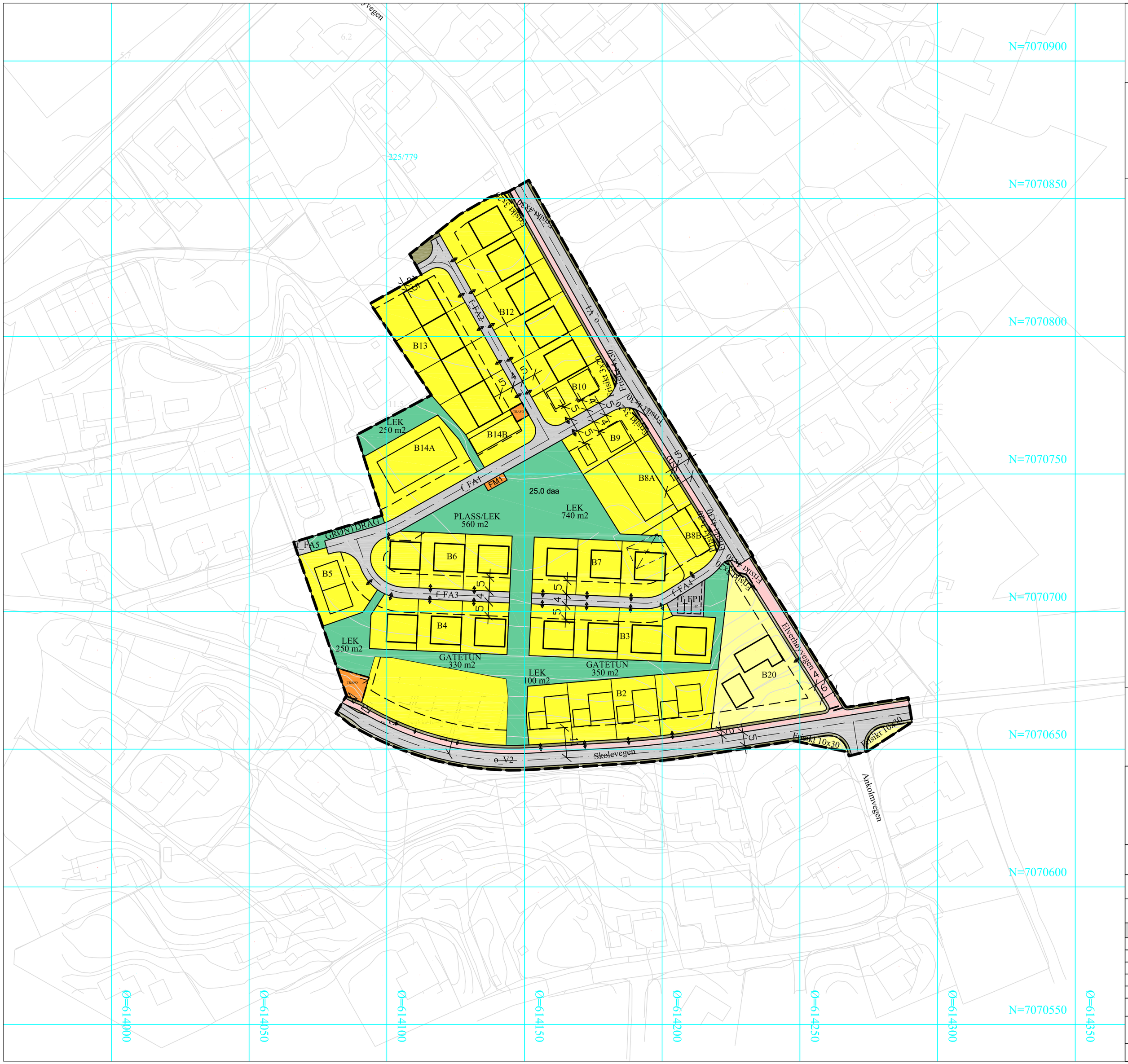
Bygningsnr	300369080			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.05.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	174/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	174/0	Energikilde	Elektrisitet, Varmepumpe
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	120/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	174	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	113/0	0/0	113/0
H02	Hovedetasje	0	61/0	0/0	61/0



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- TRAFO Annen fare

Linjesymbol

- RpGrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt

Punktsymboler

- Vegstenging / fysisk sperre
- Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 A2

0 12.5 25 37.5 50.m

N

Arealplan-ID

Forslagstiller

Kartprodusent:

Reguleringsplan

Nordlijordet boligområde

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato 09.10.2015	Revisjon Mindre reguleringsendring	70/15		
Dato 26.08.2011	Revisjon Mindre reguleringsendring	78/11		
Kommunestyrets vedtak				
Mindre reguleringendring mottatt::			09.10.2015	
Plan- og byggesakssjefens vedtak om begrenset høring:			14.10.2015	
Begrenset høring:				
fra 14.10.2015 til 11.11.2015				
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger sitt vedtak om mindre endring:			09.12.2015	
Kunngjøring om vedtak:		70/15	14.12.2015	

PLANEN UTARBEIDET AV: Arkplan Arkitektkontor	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

Det bekreftes at planen er i samsvar med vedtak av ____ Dato ____ PUK-leder

Planen er datert: 09.10.15
Bestemmelsene er datert: 09.10.15

LEVANGER KOMMUNE

MINDRE REGULERINGSENDRING FOR NORDLIJORDET BOLIGOMRÅDE.

Vedtatt i Plan- og utviklingskomiteens møte 09.12.2015, sak 70/15.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 REGULERINGSFORMÅL

1.1 Området er regulert til:

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Frittliggende småhus i eksisterende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse

- Andre typer bebyggelse og anlegg: Det er innregulert et område for nedgravd avfallsløsning, poststativ og trafo

- Lekeplass: Det er innregulert lekeområder som skal fungere som en felles leke- og møteplass for området.

- Garasjeanlegg: Garasjeanlegg for boligbebyggelse

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg: Det er innregulert kjøreveger inne i planområdet.

- Fortau / Gang- og sykkelveg: Det er innregulert gang- og sykkelveg / fortau rundt området

- Annen veggrunn: Det er avsatt areal til annen veggrunn / grøntareal / grøft

- Parkeringsplasser: Det er avsatt parkeringsplasser iht. bestemmelser

Organisasjonsnummer: 980 467 325
Abel Meyers gt. 22
Postboks 172
7801 Namsos.
Bankgiro: 8671.07.07075
Tlf. 74 27 53 60
Fax 74 27 53 34
E-mail: firmapost@arkplan.no
Hjemmeside: www.arkplan.no

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktsone: Det reguleres for frisikt iht. krav fra Statens vegvesen.

- Annen fare: Det er innregulert et område for trafostasjon.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjøres gjeldende:

- Før nye boliger i området tas i bruk, skal fortau langs Skolevegen være ferdig opparbeidet fra plangrense i vest til Hegle skole.
- Før nye boliger i området tas i bruk, skal Elverhøyvegen opprustes med fortau etter gjeldende reguleringsplaner.
- Regulert vegforbindelse m/fortau fra Okkenhaugvegen (Viigs Minde) skal opparbeides fram til Elverhøyvegen, før bolig nr. 26 innenfor planområdet tas i bruk.
- Eksisterende gangforbindelse mellom Viigs Minde og Elverhøyvegen oppgraderes i fbm. oppgradering av Elverhøyvegen.
- Felles avkjørsler, leke- og oppholdsarealer og miljøstasjoner skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene.
  For lekeplassene betyr dette:
  - Gatetun (330m² og 350m²), lekeplass (100m²) skal være opparbeidet før B1 og B2 tas i bruk.
  - Lekeplass (740m²) skal være opparbeidet før B3, B7, B8 og B9 tas i bruk.
  - Lekeplass (250m²) skal være opparbeidet før B4, B5 og B6 tas i bruk.
  - Plass / lek (560m²) og lekeplass (250m²) skal være opparbeidet før området B10, B12, B13 og B14A tas i bruk.

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser intensjonene med og visjonene for området. Illustrasjonene er retningsgivende for planlegging innenfor området. For områdene B1-B2 er illustrasjonsplanen datert 28.08.06, rev. 11.10.06, fasader datert 28.08.06 og snitt datert 06.10.06.

For resten av området er tilsvarende illustrasjonsmateriell datert 05.08.2011.

2.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, slik som de er vist på plankartet.

2.4 Murer / Gjerder

Evt. nye forstøtningsmurer etc. skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein. Gjerder og forstøtningsmurer innen hvert delområde skal ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde

2.5 Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1,5m.

2.6 Utenomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med en samlet utomhusplan for hele området og skal vise:

- parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel
- uteoppholdsarealer, gangarealer og arealer for lek
- forstøtningsmurer, gjerder etc.
- beplantning / vegetasjon

Utomhusplanen kan ha mindre avvik, men skal ikke være i strid med illustrasjonsplanen.

2.7 Garasje

Garasjer med flatt tak kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 3,0 m.
Garasjer med pulttak kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 4,0 m.
Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.8 Felles leke- og oppholdsarealer

For leke-/oppholdsarealer legges kommuneplanens retningslinjer om minimum 50m2 per boenhet til grunn. Areal som beregnes som egnet lekeareal er areal regulert til leke-/oppholdsareal.

2.9 Livsløpsstandard

Minimum 40 % av planlagte boliger skal utføres med livsløpsstandard.

2.10 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

- 2 plasser pr. boenhet for eneboliger og rekkehus, hvorav 1 plass skal kunne være i carport / garasje
- 1,5 plass pr. boenhet for leiligheter
- 1 plass for utleieenhet

- 0,5 plass for rene hybler

Innenfor felt B1-B2 skal det avsettes snuplass for en bil på egen eiendom for å unngå at det rygges ut i fortau / veg. Mulighet for å snu bør vises på situasjonsplan / utomhusplan.

2.11 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse – eksisterende bebyggelse

A For område B20 gjelder følgende bestemmelser:

- Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer
- Gesimshøyde skal ikke overskride 6 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m
- Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 30 % av tomtearealet
- Eiendommen kan ha adkomst fra gang- sykkelveg øverst i Elverhøyvegen.

3.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse

A Innen områdene B1-B4 samt B6, B7, B9, B10 og B12 tillates oppført eneboliger i inntil 2 etasjer.

B Innen områdene B5, B8A og B14A tillates oppført leiligheter i lavblokk i inntil 2 etasjer.

C Innen område B13 tillates oppført kjede / rekkehusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

D Utnyttelsesgraden for punktene A og C settes til %-BYA = maks 52 % mens den
for punkt B settes til %-BYA = maks 61,7 %.

E Byggehøyder:

- Bebyggelsen i områdene B1 og B2 kan oppføres med maks gesimshøyde 9,5 m.
- Bebyggelsen i områdene B9 og B10 kan oppføres med maks gesimshøyde 9,0 m
- Bebyggelsen i områdene B5, B8A og B14A kan oppføres med maks gesimshøyde
  7,5 m.
- Øvrig bebyggelse skal ha maks gesimshøyde 7,0 m.
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

F Takform:

- Takfall skal utføres som pulttak med fallretning som vist på illustrasjonsplanen og tegning av retningsgivende hustype. Maksimal takvinkel er 35 grader.
- Tak på leilighetsbygg i område B8A og B14A samt garasjer/carporter kan utføres som flatt tak.

G Universell utforming: Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealene.

3.3 Garasjeanlegg

A Innen område B8B tillates oppført garasjeanlegg som er felles for boenhetene i B8A.

B Innen område B14B tillates oppført garasjeanlegg som er felles for boenhetene i B14A.

C Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = maks 61,7 %.

D Takform:
- Tak skal utføres som flatt tak eller pulttak.

3.4 Miljøstasjon – avfall og post

Området FM1 er avsatt til felles oppsamling av avfall i nedgravde containere og plassering av poststativ. Områdene er felles for de nye boligene planområdet.

3.5 Leke- og uteoppholdsareal

Områdene er avsatt til felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Områdene er felles for planområdet.
Lekeplasser skal anlegges slik at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og
slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

- Offentlige trafikkområder o_V1 og o_V2 opparbeides som vist i planen.
- Eiendommen gnr. 275/232, kan ha adkomst fra gang-/sykkelveg øverst i
- Elverhøyvegen.
- Arealet som er avsatt til felles avkjørsel kan ikke bebygges.
- f_FA1, f_FA2, f_FA3 og f_FA4 er felles for de nye boligene i planområdet.
- f_FA5 er felles for gnr. 275 / bnr. 174, 176 og 355.

4.2 Fortau / Gang- og sykkelveg

- Arealet er avsatt til fortau / gang- og sykkelveg og kan ikke bebygges
- Ny gang og sykkelsti, o_GV1, opparbeides langs Elverhøyvegen og kobles sammen
  med o_GV2 i Skolegata.

4.3 Parkeringsplasser

- Arealet som er avsatt til felles parkeringsarealer kan ikke bebygges.
- f_FP1 er felles for de nye boligene i planområdet.

4.4 Annen veggrunn (grøft, rabatt el.lign.)

Arealet er avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

§ 5 HENSYNSSONE

5.1 Frisiktsone

- Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være frisikt i en høyde av maks. 0,5m over tilstøtende veg.
- For avkjørsler gjelder kravet om frisikt på 3 x 20 m mot gangveger og fortau, og 4 x
  30 m mot kjøreveger.

5.2 Annen fare

Området er avsatt til nettstasjon for bredbånd v/B1 og trafo v/B14B

Roligheten 8

Nabolaget Elberg/Elverhøy/Bruborg nordre - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Stabelvollen Linje 604, 635, 640, 680	8 min 0.7 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	14 min 1.3 km
Trondheim Værnes	49 min

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser	12 min 1.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	20 min 1.9 km
Verdal videregående skole 550 elever	17 min 12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Levanger EL	11 min
Sjøgata 23	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

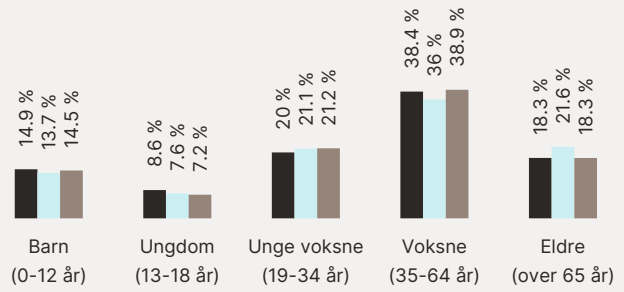
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elberg/Elverhøy/Bruborg n...	843	421
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frol barnehage (0-5 år) 101 barn	6 min 0.5 km
Casa Musica barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Abra Cadabra Kanvas-barnehage (0-... 47 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkegata Levanger	10 min
Kiwi Kirkegata Levanger	10 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 91/100

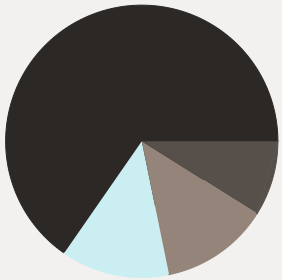
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Eldberg stadion Fotball	3 min 0.2 km
11er kunstgressbane Elberg stadion Fotball	3 min 0.2 km
Care Treningssenter Levanger	12 min
EVO Levanger	12 min

Boligmasse

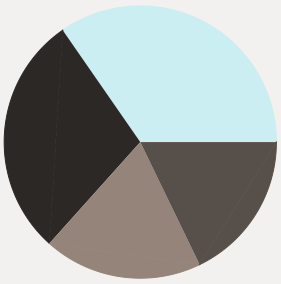


- 66% enebolig
- 13% rekkehus
- 13% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

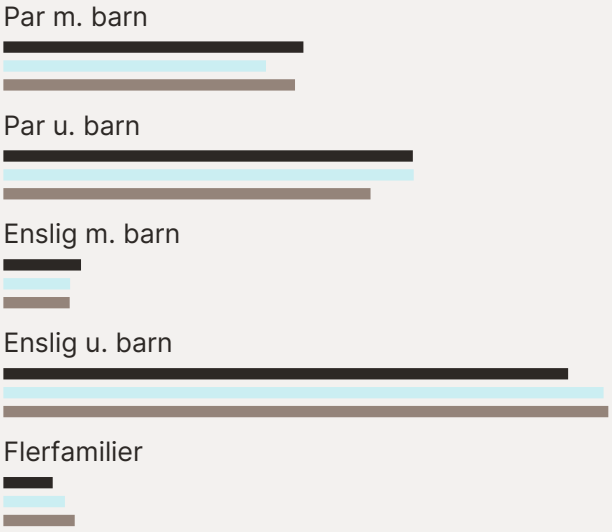
Magneten	6 min
Apotek 1 Levanger	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

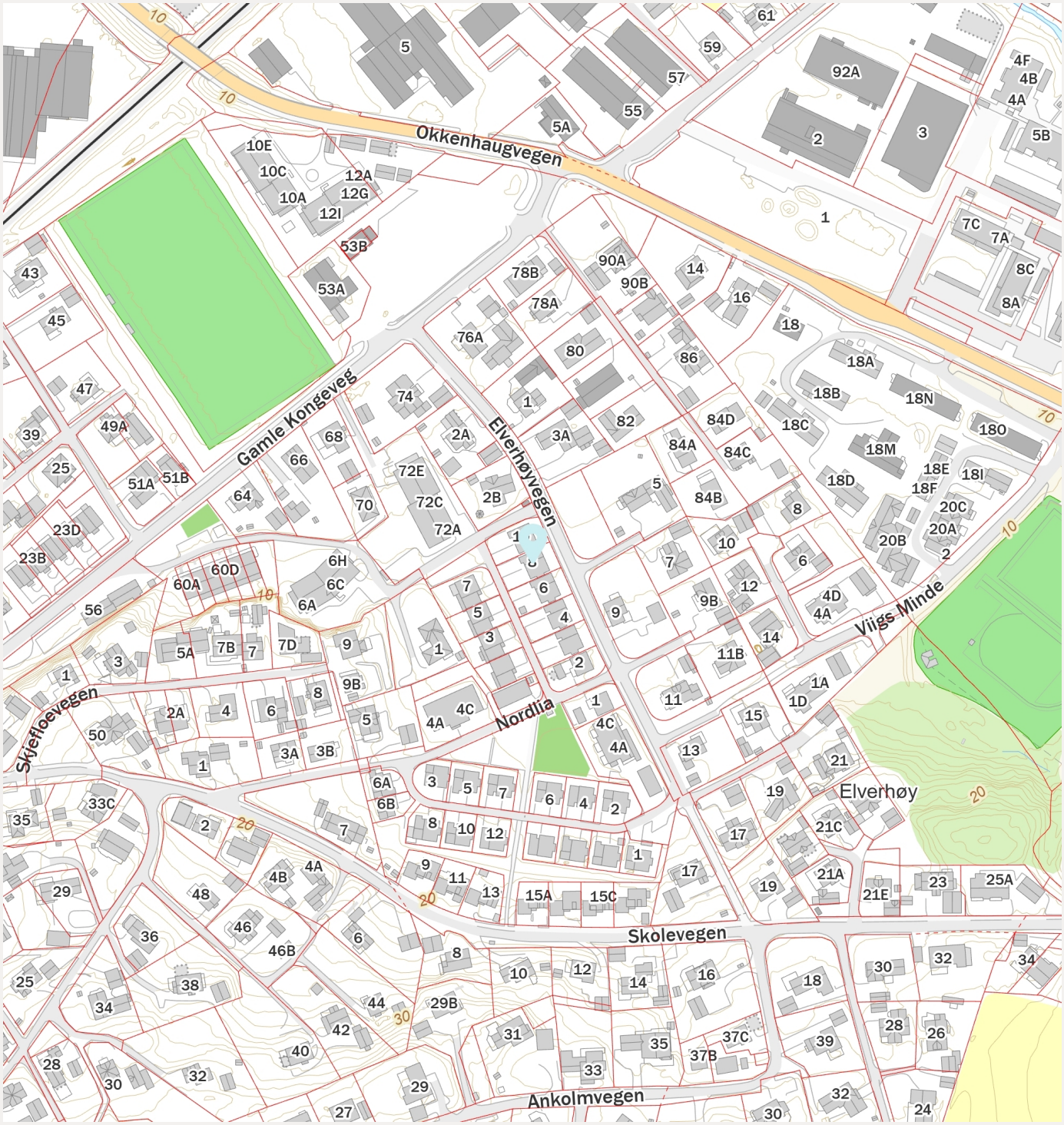


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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