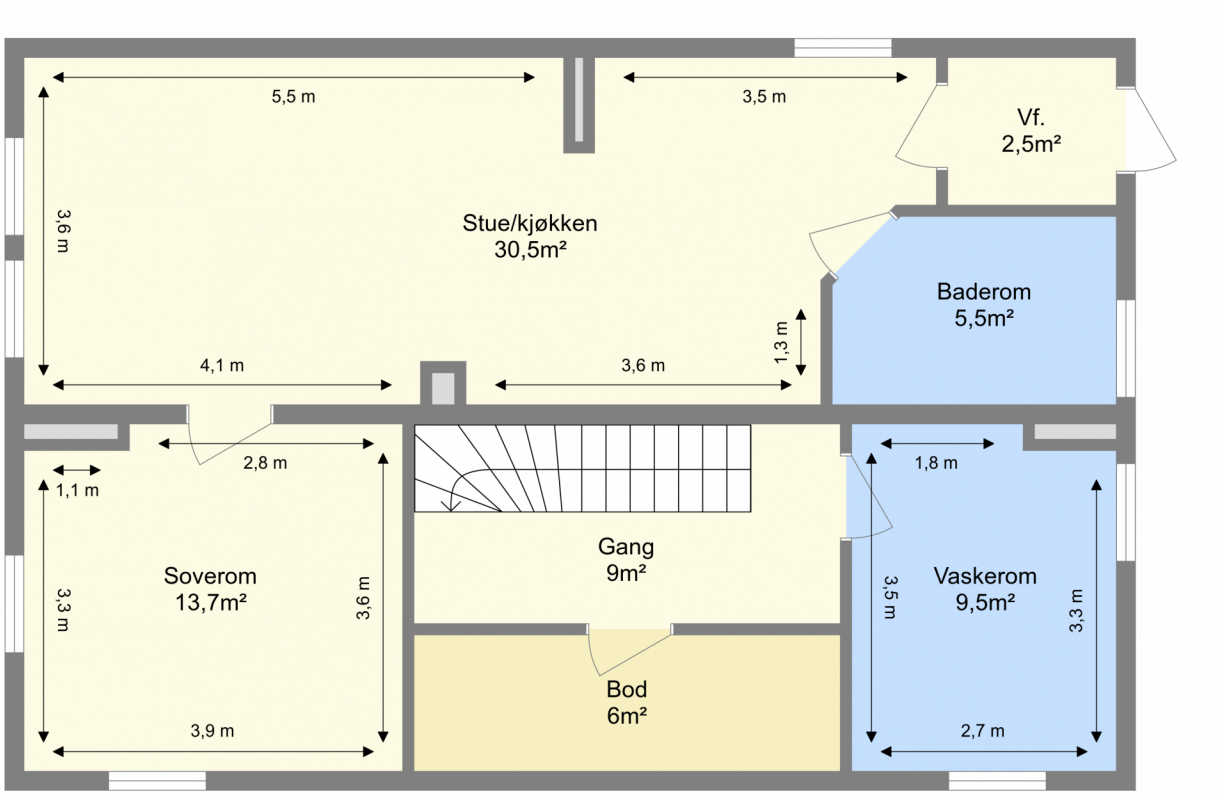
Kystadvegen 16

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kystadvegen 16

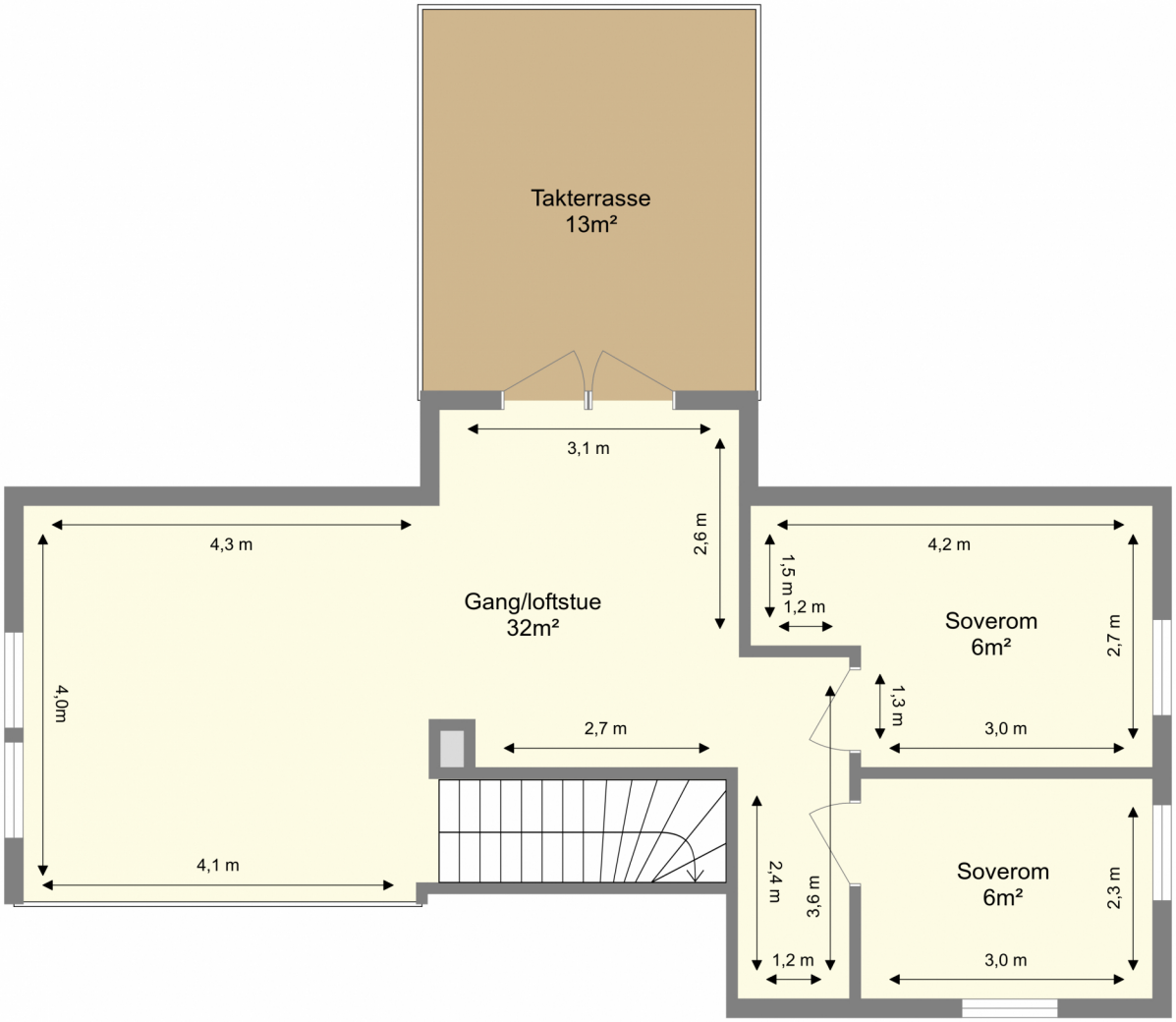
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kystadvegen 16

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250173

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Arnljot Braa	Anne-Lise Hay

Gateadresse
Kystadvegen 16

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77793128

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250173

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av bad og gjestetoalett
Arbeid utført av	Auka Bygg og eiendom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrehabilitering, der badet ble revet ned til bjelkelag og bygget opp igjen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med badefornyelse ble det lagt rør i rør og utbedret sluk.
Arbeid utført av	Auka Bygg og eiendom AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stikk og lys i ny entre. Stikk og lys i ny spisestue. VK i entre, spisestue, utvendig trapp og gårdsplass. en ny stikk på stue for tilpassing av ny terassedør. 1 dimmer og stikk i eksisterende innvendig gang, som følge av ombygging. Erstattet termostat for eksisterende VK i innvendig gang v bad. Nytt takpkt og bryter på ny WC. Flyttet boks fra antenneutak på stue. Levert ny automatsikring m/jfb på kurs 8 pga VK på spisestue. Levert 2 stk 16 A m/jfb for ny entre, VK i trapp og Vk i gårdsplass
Arbeid utført av	Vintervoll AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasje.

Document reference: 1250173

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Laget teresse på bakkeplan med innleid snekker. Gårdsplass er steinlagt av Nypan gartneri AS, samt opparebding av plen og hage av samme nevnte selskap.
Arbeid utført av	Nypan Hagesenter AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkel leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har brukstillatelse på huset fra 1994. Utleie i sokkel er det ikke hentet inn brukstillatelse på.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taksforum Trøndelag AS har gjennomført en takst på huset.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi er medlemmer av et grendelag som forplikter til en medlemkapsavgift på 2500 (2025) for vedlikehold av privat vei og lekeplass.

Document reference: 1250173

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250173

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Arnljot Braa	44a706a13ebea32b2acf8 bca5baf71961a4a4641	06.11.2025 13:23:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Hay	0ea997cb7b7d7992ab0f 76eeb88e2a5bf8d18121	06.11.2025 13:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250173

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kystadvegen 16
7024 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1995
Hovedbygg BRA:	234 m^2
Hovedbygg BRA-i:	234 m^2
Sum alle bygg BRA:	266 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	234 m^2
Rapportdato:	6.11.2025 (Gyldig til 6.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	20	0	3

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Kystadvegen 16
7024 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37610

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste avvik.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste skjevheter.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje, samt påviste avvik i lufting av kledning og musetetting.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste avvik på tetting mellom varme og kalde konstruksjoner.
Takkonstruksjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt luftingen av konstruksjonen.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Utstyr på tak	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende snøfangere.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste skjevheter.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon fra rommet.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.
Elektrisk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ufullstendig dokumentasjon på anlegget.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og manglende service på ventilasjonsanlegg.
Våtrom: Baderom 1.etg	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påvist avvik på overflater og at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt vaskerommets tettesjikt.
Våtrom: Baderom kjeller - Overflater	Tilstansgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje, samt at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandssgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på baderommets tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad er vurdert til TGIU på grunn av manglende kontroll av tekking mot underliggende boligrom.
Våtrom: Vaskerom kjeller	Tilstandsgrad er vurdert til TGIU da det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking.
Våtrom: Baderom kjeller	Tilstandsgrad er vurdert til TGIU da det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjent byggesak.

1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar godkjent byggesak.

Loft: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjent byggesak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak datert 19.01.1995, men det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg fra 2014.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2025

Rapportdato
6.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Lise Hay** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Knut Arnljot Braa** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve** Telefon: **48257022**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kystadvegen 16, 7024 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **104** Bruksnr: **1848** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd medtrekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	234	234	0	0	57
Garasje	32	0	32	0	37
Totalt m²	**266**	**234**	**32**	**0**	**94**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	82	82	0	0	0
1. etasje	107	107	0	0	44
Loft	45	45	0	0	13
Totalt m²	**234**	**234**	**0**	**0**	**57**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	45	10
Totalt m²	**55**	**45**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	82	75	7	Vindfang, gang, baderom, vaskerom, soverom og stue/kjøkken.	Bod.
1. etasje	107	107	0	Vindfang, gang, baderom, wc, soverom og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Loft	45	45	0	Gang/loftstue og 2 soverom.	Ingen.
Totalt m²	**234**	**227**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	37
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**37**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av boligens utvendige fuktsikring er skiftet/oppgradert.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Deler av boligens utvendige fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist noe forhøyede fuktverdier på både fritt eksponert grunnmur og ved stikkprøvekontroll på utforede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Det kan derfor ikke utelukkes skader eller avvik.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

I kjeller er overflater mot terreng i all hovedsak utforet og kledd med plater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på slike konstruksjoner alltid vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier både på fritt eksponert grunnmur og ved stikkprøvekontroll på utforede konstruksjoner. I tillegg bemerkes det feil oppbygning på utforede konsturksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er fra 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del skjevheter på konstruksjonen. Disse skjevheten er påregnelig da terrasser er anlagt direkte på grunnen.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Takterrasse er fra da tilbygget ble oppført i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at takterrasser over underliggende boligtomt alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Selve tekkingen mot underliggende boligrom er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassedekke. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes skjulte feil/skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligrom.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører er i all hovedsak fra respektive byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Kledningen er etablert i luftet utførelse og det er etablert musetetting, men det bemerkes likeve stedvis begrenset/manglende lufting og ufullstendig musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke kontrollere på en tilfredsstillende måte uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader, men ved en kontroll i kneløft er det påvist avvik på tetting mellom varme og kalde konstruksjoner. Videre bemerkes det at det er ukjent om det er etablert noen form for lufting av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik på tetting mellom varme og kalde konstruksjoner anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak fattes deretter.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er skiftet i forbindelse med utbygning i 2014.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er påvist noen form for lufting av konstruksjonen. Det er uvisst om dette er etablert og hvordan dette eventuelt er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå om og eventuelt hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen er fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Restlevetid vil derfor være usikker.

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes til dels mye mosegroing.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er foretatt fra bakkenivå og at det derfor ikke er foretatt en tilfredsstillende kontroll av beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste mosegroing anbefales fjernet og så anbefales en ytterligere kontroll av beslagsløsninger.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere å utvendige takflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/helningsavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.15 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår, men ble i 2020 oppgradert med lakkering av fronter, skifte av benkeplater og skifte av noe utstyr. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.16 Kjøkken: kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Selger opplyser at kjøkkenet ble pusset opp i 2020. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjent byggesak. 1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar godkjent byggesak. Loft: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjent byggesak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak datert 19.01.1995, men det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg fra 2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader på toalettrom, men det bemerkes at det ikke er etablert noen form for ventilasjon fra rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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. Tilstandsgraden 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.

Boligens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt. Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstands på anlegget. Eventuelle tiltak fattes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
281 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etablert til- og fraluftsaggregat med varmegjenvinning. Dette er kun etablert på enkelte rom og utover dette ventileres boligen med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Utover regelmessig skifte av filter er det ikke foretatt service på anlegget.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. Ventilasjonsanlegget er fra opprinnelig byggeår og det er ikke foretatt service på anlegget utover regelmessig skifte av filter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales service på ventilasjonsanlegg.

6.25 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at baderommet er rehabilitert i 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe oppsprekking i fuger og noe soppdannelser i dusjsonen. Selger har i ettertid skiftet fuger med soppdannelser.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Påviste avvik på overflater anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt og det er etablert tilluft ved dørterskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt våtromsdokumentasjon fra utførende firma, Auka Bygg & Eiendom AS.	

6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flis på gulv og tapet med sokkelflis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på gulv opplyses å være oppgradert i 2014. Utover dette fremstår overflater som fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke fastslått om det ble etablert tilfredsstillende tettesjikt ved oppgradering av overflater på gulv i 2014.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt og det er etablert tilfredsstillende tilluft via ventil i dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking da fuktutsatte overflater grenser mot yttervegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Baderom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med belegg på gulvet og malte strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist ujevnt gulv med stedvis motfall. Det er etablert en god oppbrett og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å likevel føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da baderommet er i bruk med dusjkabinett og derfor ikke regelmessig utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Frittstående garasje

Beskrivelse

Frittstående garasje er oppført på støpt plate på mark og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein. Utover dette er ikke garasjebygg videre vurdert, men det bemerkes likevel betydelige skjevheter.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Kystadvegen 16, 7024 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245798**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10551579**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1848**
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 **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **234 m²**	Oppvarmet bruksareal **234 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **184.08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189.81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44415 kWh**

Kystadvegen 16, 7024 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0454/94
Behandlet: 31.05.94

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Deres ref.	Vår ref. BU/300/32227/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 6.06.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG

Byggested: KYSTADVEGEN 16 G.nr.: 104/
Byggherre: Block Watne AS
Anmelder: Block Watne AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 14.03.94

Søknaden er i overenstemmelse med endring av reguleringsplan pr. 08.03.94 - sak DR 181/94.

Denne plan forutsetter garasje sammenbygd med nabogarasje, men søknaden omfatter ikke denne.

Oppbevaringsarealer på etasjeplan er knappe. Det forutsettes imidlertid kjeller. Vinduer til denne må løses med area - og det bør tilstrebes at disse vinduer/areaer fyller krav til rømningsvei med tanke på framtidig endret bruk av kjeller, jfr. byggeforskriftene kap. 30, 76.

VEDTAK

SØKNADEN GODKJENNES

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeid.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A2 Deltakelse i opparbeidelse av veg, vann- og avløpsledninger skal være avklart med Avdeling byutvikling, Utbyggingskontoret.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.

B3 Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggeinspektør i samråd med byggherre/anmelder.

B4 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B5 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.

C2 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

C3 Boligen må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

C4 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C5 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10m fra kjørbar veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

DB 454/94

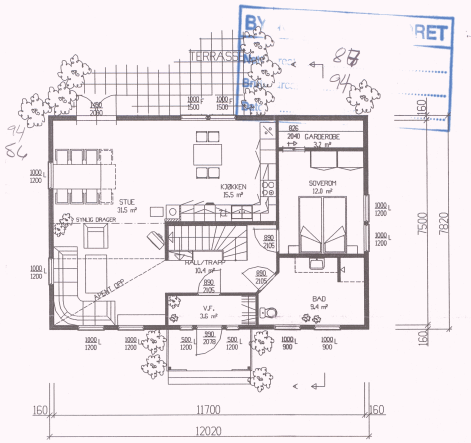
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

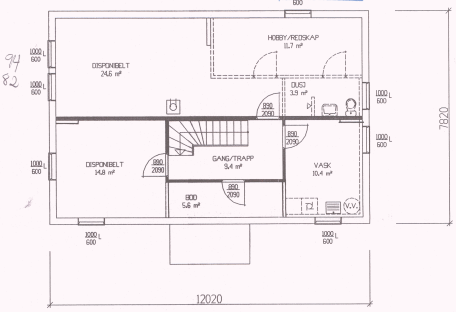
Med hilsen

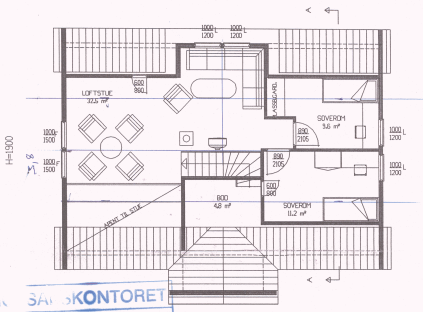
Kåre Rypdal
bygningssjef

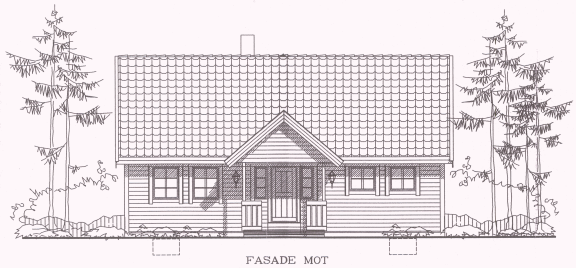
Sue von Krogh
saksbehandler

Herved bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret K. McUoy

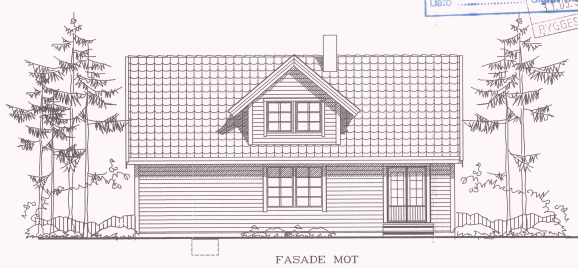




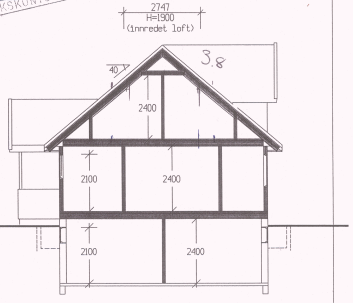




FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A



FASADE MOT

FASADE MOT

AREAL:	
HOVEDPLAN =	87,75 m²
ETASJEPLAN =	53,40 m²
KJELLER =	84,32 m²
TOTALT =	225,47 m²

ENEBOLIG FOR *ANNE LISE HAY OG KNUT BRAA*

PLANER/SNITT/FASADER *TOMT 15, KYSTADHAUGEN TRONDHEIM*

Block Watne

KONSULENT: MERKET	DISKETT NR. Z1291	HUSTYPE BLEGEN
MÅLESTOKK: 1:100	U.M.S: 1946	
TEGNDATO: 16.02.94	TEGN.NR. 606559	

ARKITEKT: *BLOCK WATNE A/S*

BEARBEIDET AV ARKITEKT: *S.D. Kvistoft*

NORSK BYGGPLAN a/s TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1365/97

Knut Arnljot Braa/Anne-Lise Hay
Kystadvegen 16
7024 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/12317/1997 oppgis ved alle henvendelser	22.08.97

KYSTADVEGEN 16, BYGGESØKNAD FOR GARASJE

Byggested: KYSTADVEGEN 16 G.nr.: 104/1848
Byggherre: Knut Arnljot Braa/Anne-Lise Hay
Anmelder: Knut Arnljot Braa/Anne-Lise Hay

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 18.06.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden avviker noe fra gjeldende reguleringsplan, d.v.s. at garasjen er plassert noe nærmere felles adkomstveg enn regulert byggegrense. Byggesakskontoret mener avviket er mindre vesentlig og finner derfor å kunne dispensere fra reguleringsplanen under forutsetning av at avstand fra garasjens nordøstre hjørne til eiendomsgrensen mot felles adkomstveg ikke blir mindre enn 5,0 meter.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Det søkes om fritak fra krav om utstikking på bakgrunn av at plasseringen er bestemt ut fra eksisterende grensepunkter. Byggesakskontoret vil i denne sammenheng påpeke at byggherrens ansvar for at plasseringen blir gjort i samsvar med situasjonsplanen og at bygningen ikke kommer i konflikt med eiendomsgrensen.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen.

Det dispenseres i medhold av plan-og bygningslovens § 7 fra gjeldende reguleringsplan, R 25 ba, m.h.t. byggegrense. Det vises til overstående vurdering/begrunnelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbære-konstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

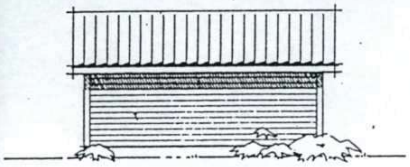
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

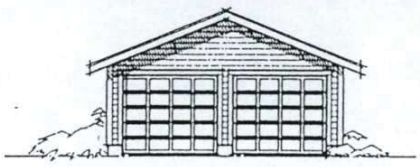
Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

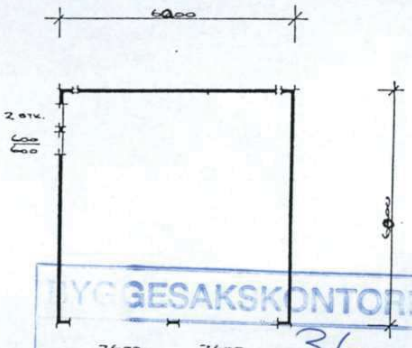
Gunnar Leikvam
leder

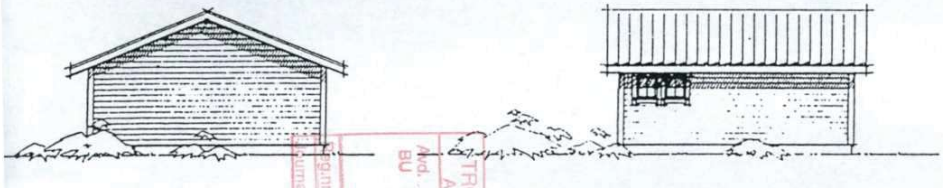
Ingrid Sætherø
saksbehandler

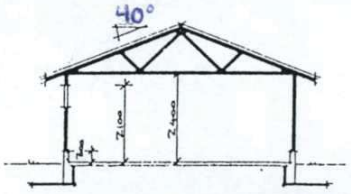
vedlegg
%%%::: ...

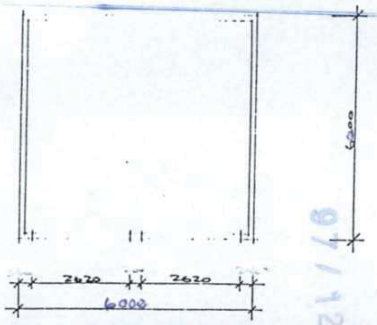












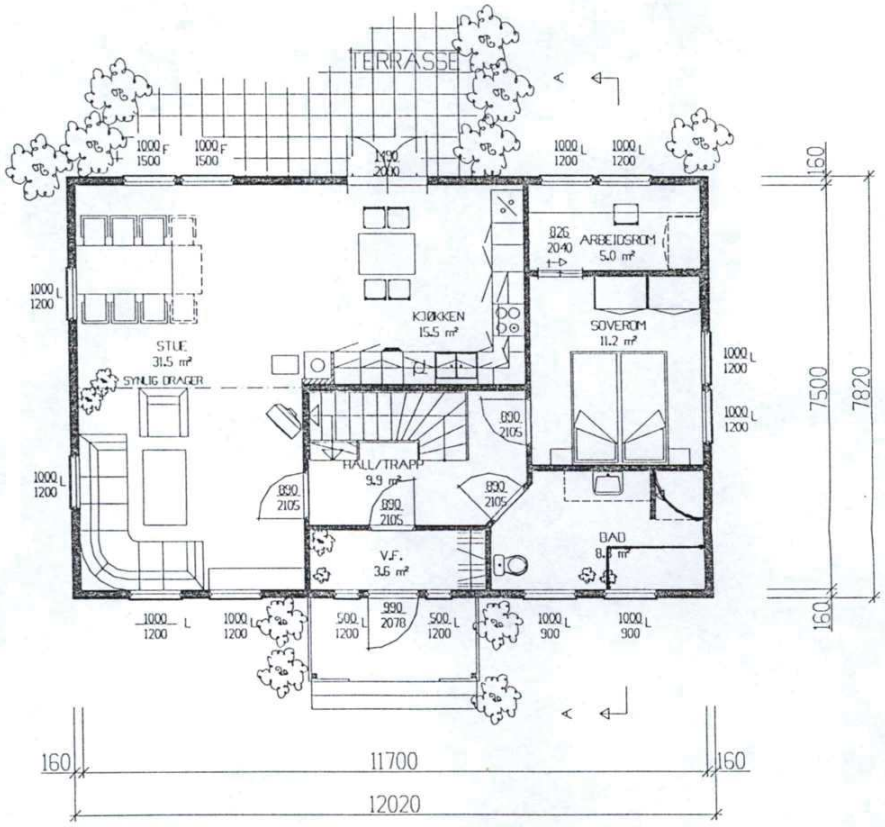
BYGGESAKSKONTORET
36
Sign.:
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
18 JUN 1997
Saksnr.:
Dok.nr.:
Gnr./Bnr.:
Kartnr.:
97/12317

Dobbel garasje

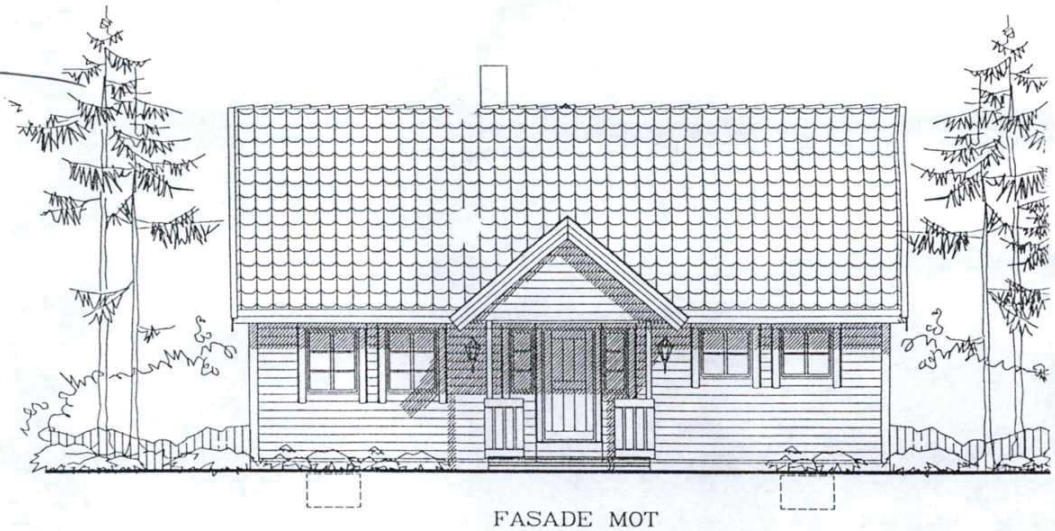
40° TAKVINKEL

Block Watne

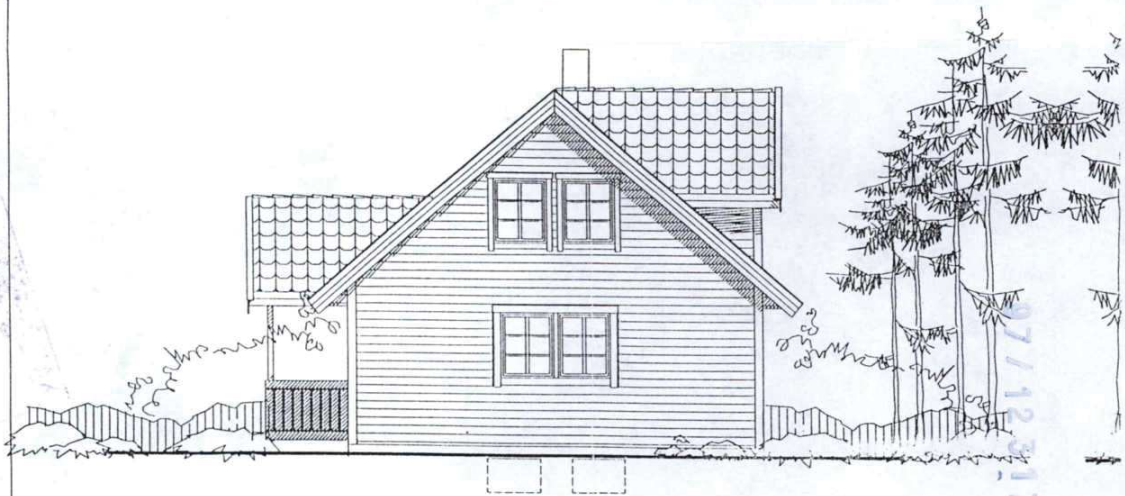
TEGN
GODKJ
MÅL 1:00
TEGNINGSNR 511417
PROSJ NR



Eksisterende hus på tomt

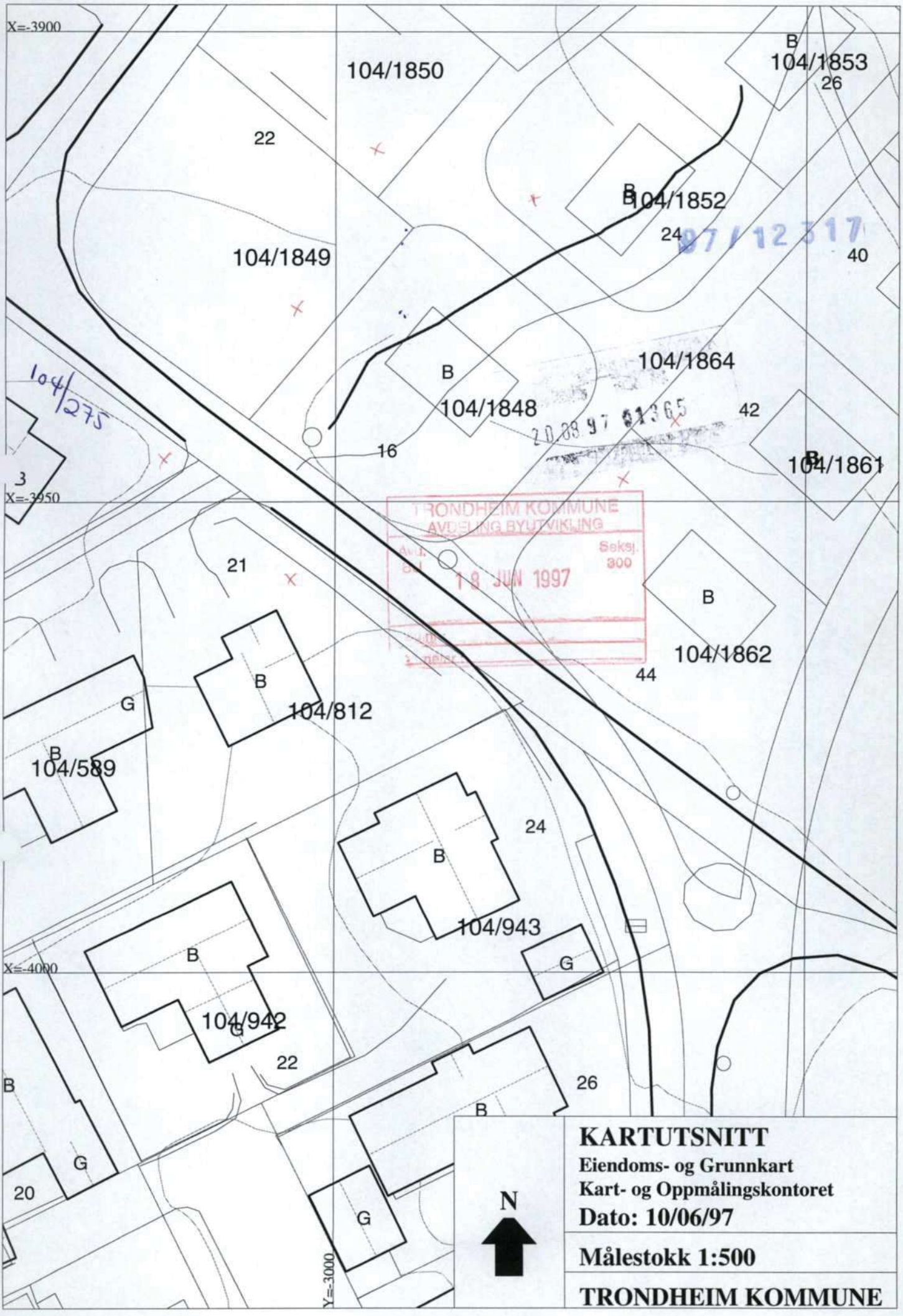


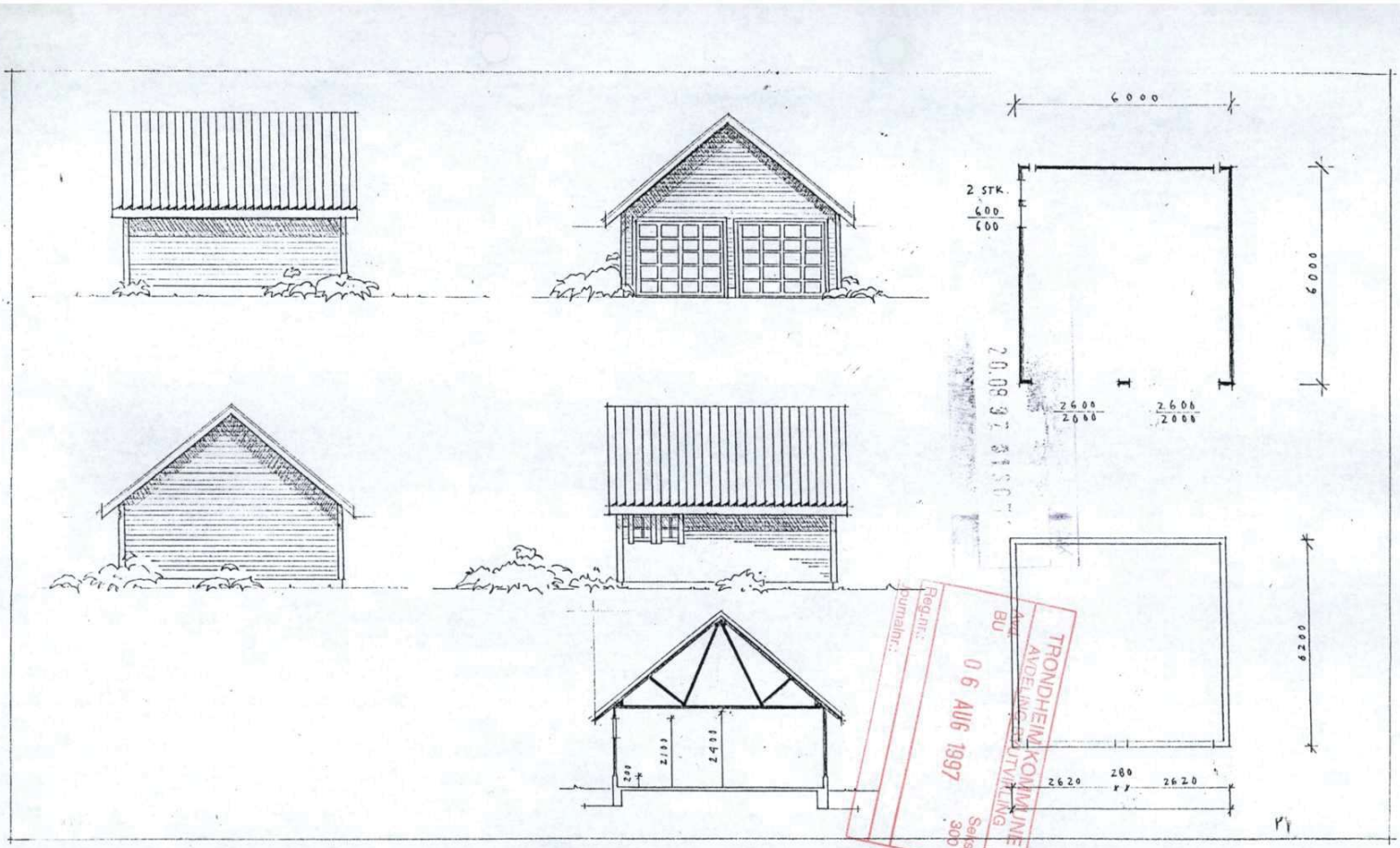
FASADE MOT



FASADE MOT Garasje

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
18 JUN 1997
Seksj 300
Reg.nr.:
Journalnr.:


X=-3900
104/1850
B
104/1853
26
22
B
104/1852
24
97/12317
104/1849
40
104/1864
B
104/1848
42
20.08.97 21365
16
B
104/1861
104/275
3
X=-3950
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Seksj. 300
18 JUN 1997
21
B
104/1862
44
B
104/812
G
B
104/589
24
B
104/943
G
X=-4000
B
104/942
G
22
26
B
B
G
20
G
Y=-3000
N
KARTUTSNITT
Eiendoms- og Grunnkart
Kart- og Oppmålingskontoret
Dato: 10/06/97
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Arkiv
BU
Saksnr.
360
06 AUG 1997
Reg.nr.:
Journalnr.:

Dobbel garasje

40° TAKVINKEL

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 1091/14

Knut A Braa og Anne-Lise Hay
Kystadveien 16

N-7024 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Øystein Sture Aspelund	14/11929 oppgis ved alle henvendelser		27.03.2014

Kystadvegen 16, godkjent søknad uten ansvarsrett for tilbygg

Byggested: **Kystadvegen 16** Gnr./Bnr.: **104/1848**
Tiltakshaver: **Knut A Braa og Anne-Lise Hay**

Innledning
Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 13.03.2014. Søknaden er komplettert 26.03.2014.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 13.03.2014 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *boligbebyggelse*.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan *r0025ba*, vedtatt 08.03.1994. Eiendommen er regulert til *boligformål.*

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Byggesakskontoret fritar tiltakshaver fra å gjenvarsle naboer og gjenboer om dispensasjon, da de anes som tilstrekkelig varslet av foregående varsel.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra *§ 1.1.1.* og *§ 1.1.3.* i reguleringsplan *R25ba*. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

§ 1.1.1. fastsetter at *"I område 1 skal bygningene plasseres som vist på planen. De skal ha saltak, og takvinkelen skal være mellom 35 og 40 grader."* Tiltakshaver skriver i sin søknad om dispensasjon at det ønskes å få flatt tak på tilbygg på baksiden av huset. Dette for å få veranda ut fra 2. etasje. Tiltakshaver skriver videre at det allerede i dag er samme hustype i tunet som har veranda. En veranda over tilbygget vil videre kunne gi bedre lufting på soverom, da dette kan være nyttig spesielt på sommeren. Tiltakshaver skriver videre at tilbygget ikke gir andre naboer hindringer vedrørende utsikt eller solforhold. Tilbygget vil videre bidra med en skjermet uteplass.

§ 1.1.3. fastsetter *" Tillatt tomteutnytting inkl garasje, TU = 30%."."* Tiltakshaver skriver i sin søknad om dispensasjon at tiltaket ikke berører byggegrense eller naboer i større grad enn dagens situasjon. Videre skal dagens gårdsplass være veldig stor, og det skal være en fordel at den blir mindre. Tiltaket vil bidra til å øke inngangsarealet. Tomten er på 726m2 og skal være en av de største tomtene i området. Videre skriver tiltakshaver at det er andre hus som allerede er bygget på, med tomter som er mindre. Disse husene skal være av tilsvarende type, med samme grunnflate.

Hensikten med å angi grad av utnytting, anvisning av bebyggelse på plan, og fastsettelse av takform og takvinkel i reguleringsplan, er blant annet å sikre helhetlig bebyggelsesstruktur og en samlet områdekarakter. Byggesakskontoret samtykker i mange av tiltakshavers argumenter. Det aktuelle området er i sin helhet slik det fremstår i dag relativt variert, med flere typer tilbygg og volum. Videre vil tiltaket, i form av sin beskjedne størrelse og karakter, i liten grad endre områdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter. For øvrig finner byggesakskontoret tiltaket til å kunne være en nyttig og praktisk utvidelse av eksisterende hus. Hensynene bak reguleringsbestemmelsene er dermed ikke vesentlig tilsidesatt, og samlet sett er det flere fordeler enn ulemper ved tiltaket.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra *§ 1.1.1. og § 1.1.3.* i reguleringsplan *R25ba* for tilbygg.

Tiltaket

Byggesakskontoret anser omsøkte tilbygg med flatt takt til å være akseptabelt etter en samlet vurdering. Det bemerkes likevel at dette ikke nødvendigvis er en optimal løsning estetisk sett. Huset får en blanding av mange ulike uttrykk som medfører at huset kan virke urolig, spesielt med tanke på det flate tilbygget.

Byggesakskontoret presiserer at godkjenningen ikke omfatter takoverbygd uteplass anvist på situasjonsplan. Tiltakshaver har bekreftet at denne ikke skal inkluderes i søknaden.

Tiltakshaver har redegjort for at tiltaket ikke bryter med byggelinje i R25ba.

Tiltaket bør ivareta eksisterende helhet i farge- og materialvalg.
Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt byggesakskontoret 13.03.2014, skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra *§1.1.1.* og *§1.1.3.* i reguleringsplan *R25ba*. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Faktura, ettersendes til tiltakshaver

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

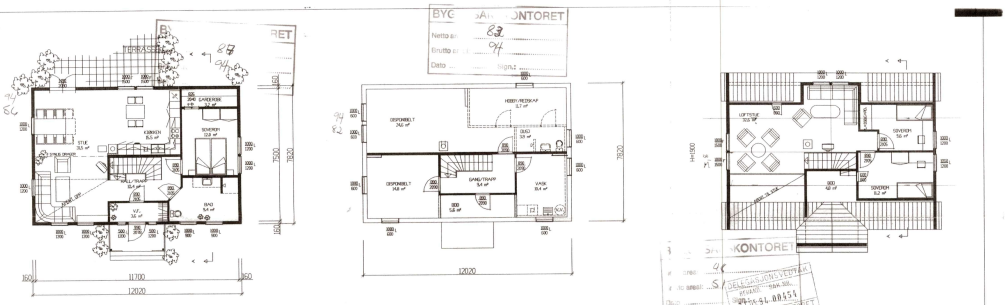
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

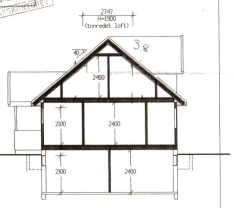
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A



FASADE MOT

FASADE MOT

AREAL:	
HOVEDPLAN =	87,75 m²
ETASJEPLAN =	53,40 m²
KJELLER =	84,32 m²
TOTALT =	225,47 m²

ENEBOLIG FOR *ANNE LISE HAY OG KNUT BRAA*

PLANER/SNITT/FASADER *TOMT 15, KYSTADHAUGEN TRONDHEIM*

Block Watne

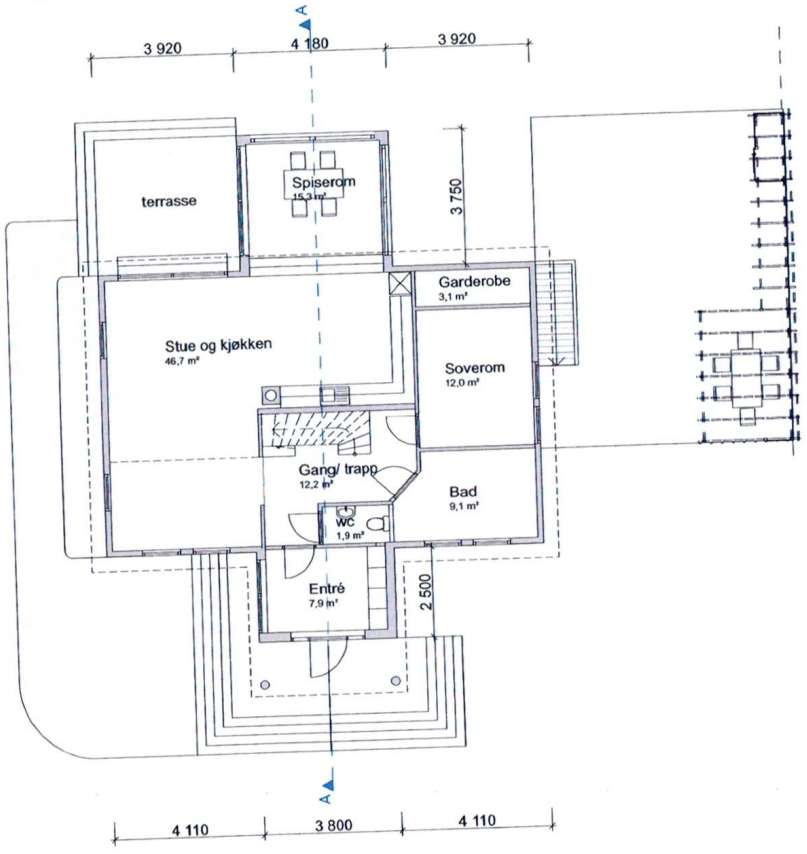
KONSULENT: MERKET	BEMERKNINGER: ZIZB	HUSTYPE: BERGEN
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNDATO: 15.02.94	WOLSI 1946
ARKITEKT: BLOCK WATNE A/S	BEARBEIDET AV ARKITEKT: J.P.Kvalseth	TEGNNR. 606559

NORSK BYGGPLAN AS TLF. 51 42 43 50

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTBRUDD AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE HOLDER I

BYGGESAKSARKIV
14-11929-1 VS Kystadvegen 16, s

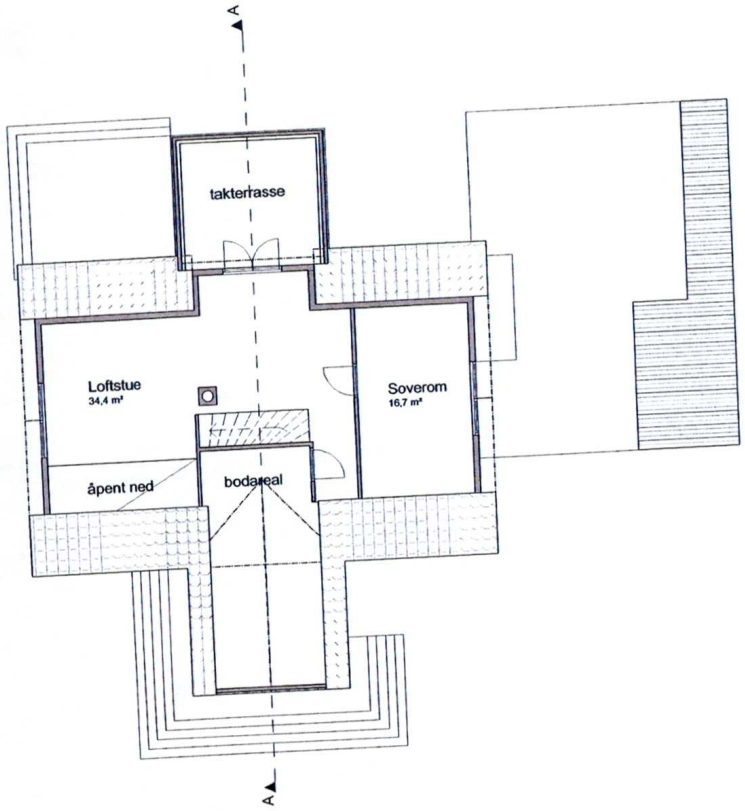
0 B Q K A / 547642
14/11929-1 V7 Kystadvegen 16, s



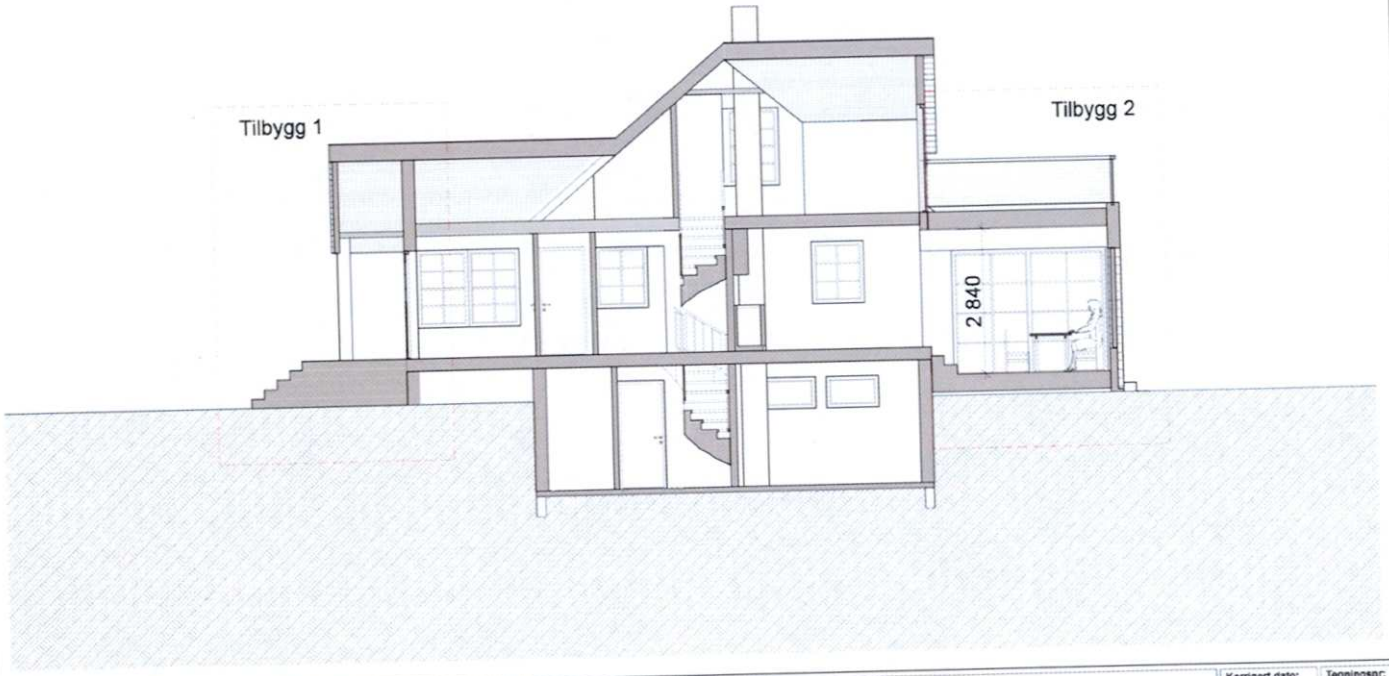
Allsidig Arkitekt
profesjonell kvalitet effektiv

Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato: 05.02.14 / Tegnet dato: 08.01.14
Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Plantegning 1. etasje	Tegningsnr: 2 / Målestokk: 1:100

18



Allsidig Arkitekt	Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato:	Tegningsnr.: 3
	Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Plantegning 2. etasje	Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100



Allsidig Arkitekt
profesjonell løsning effektiv

Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig		Korrigert dato:	Tegningsnr: 4
Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Snitt AA		Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100

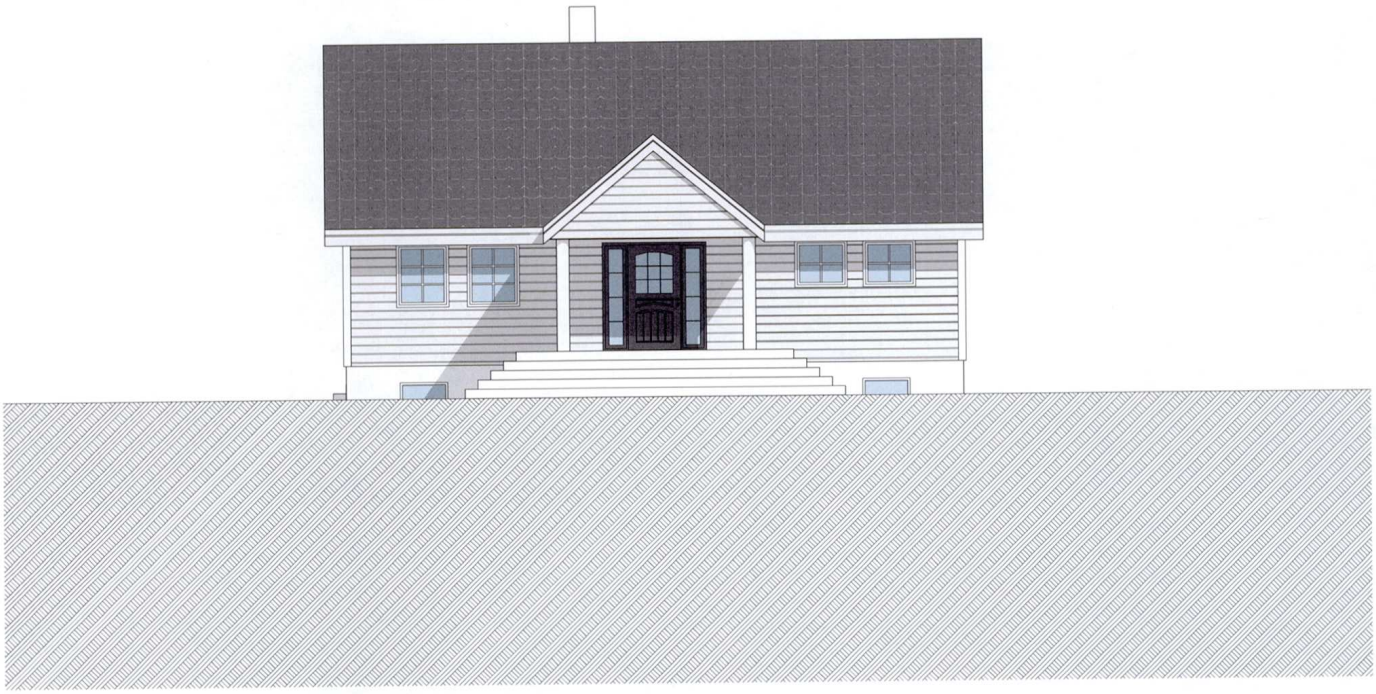
0 B Q K B / 547643
14/11929-1 V8 Kystadvegen 16, s

19

13

0 B Q K 9 / 547641

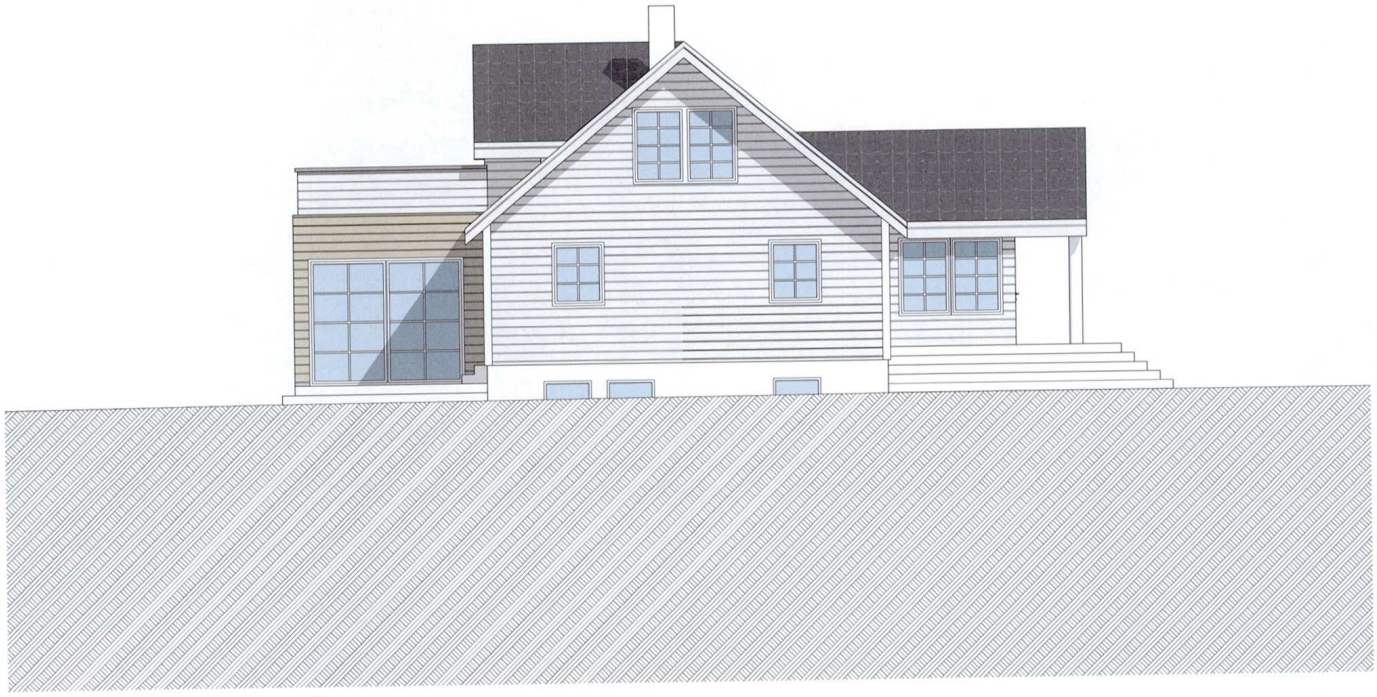
14/11929-1 V6 Kystadvegen 16, s



Allsidig Arkitekt
profesjonell lekende effektiv

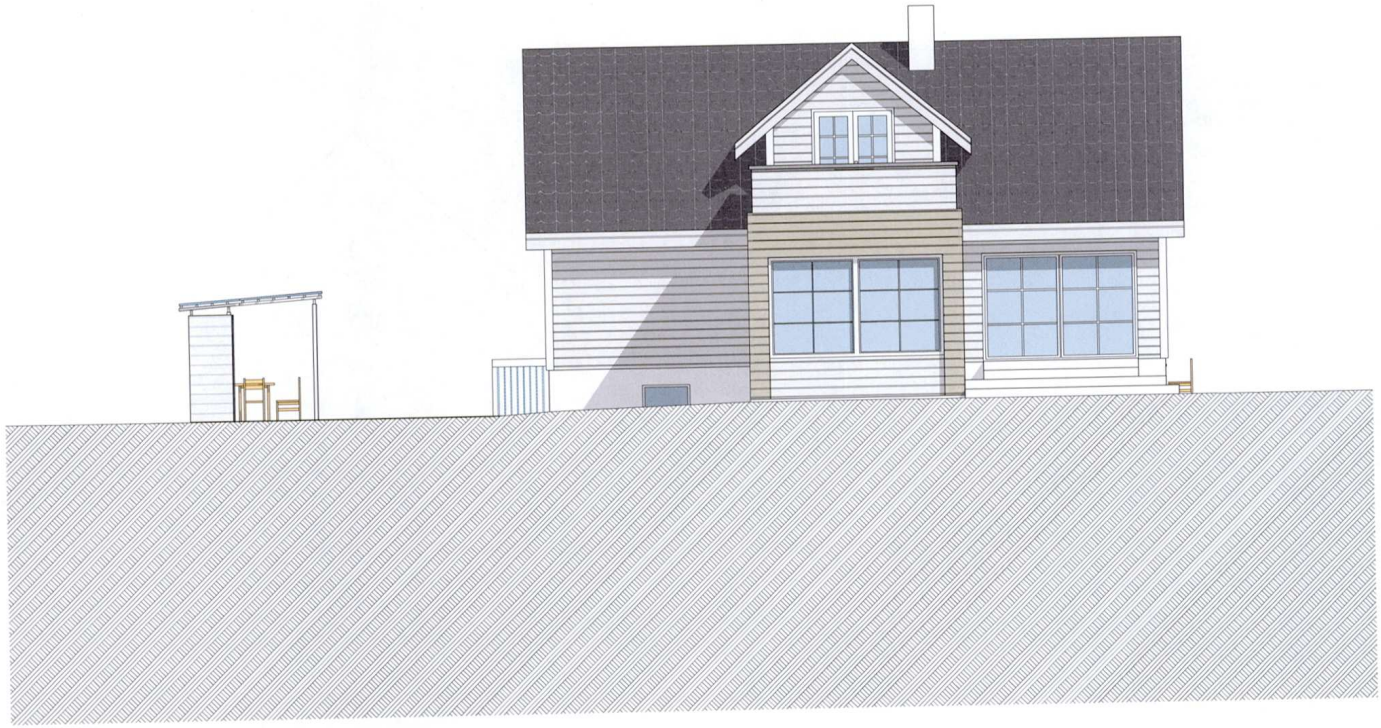
Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato: 05.02.14	Tegningsnr: 8
Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Fasade mot nordøst	Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100

14



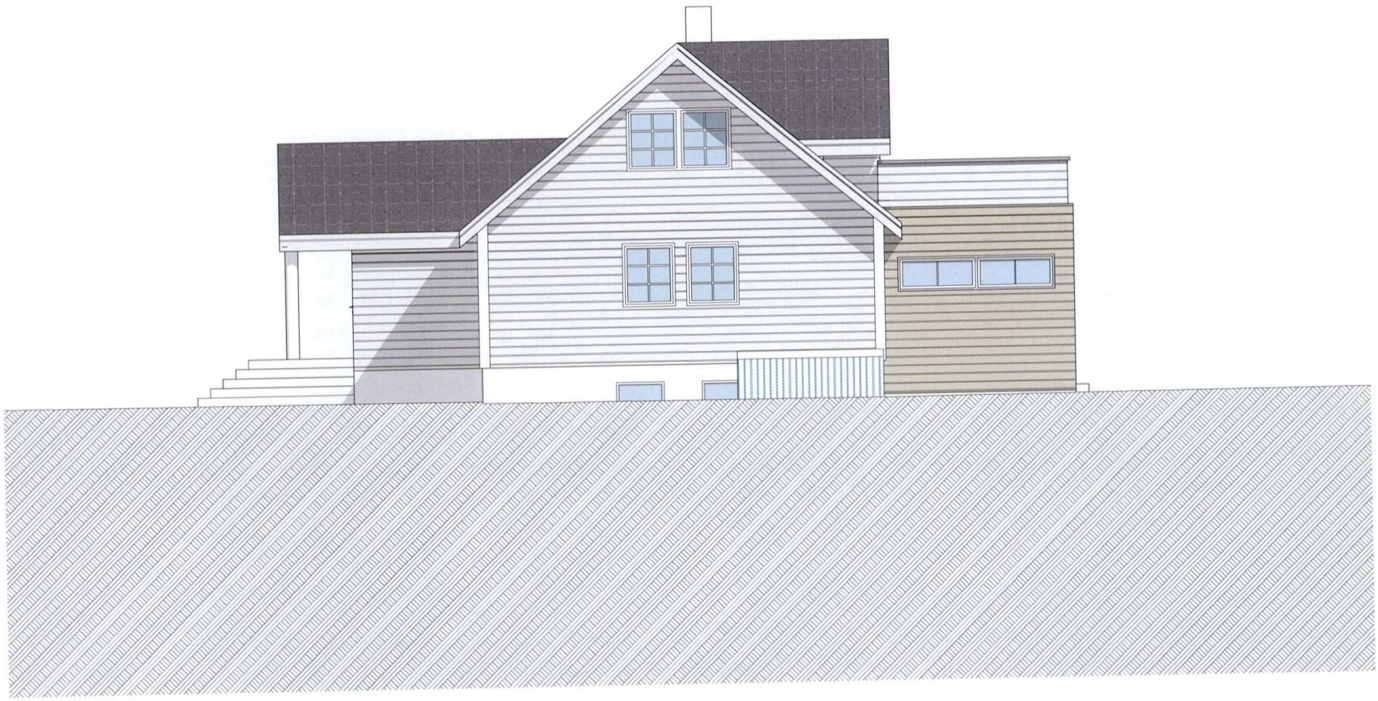
Allsidig Arkitekt – profesjonell lekende effektiv	Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato: 05.02.14	Tegningsnr: 7
	Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Fasade mot sørøst	Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100

15



Allsidig Arkitekt profesjonell lekende effektiv	Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato: 05.02.14	Tegningsnr: 6
	Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Fasade mot sørvest	Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100

16



Allsidig Arkitekt
profesjonell lekende effektiv

Tegnet av: CH	Gnr./Bnr./Fnr.: 104/1848	Tiltaksart: Tilbygg til enebolig	Korrigert dato: 05.02.14	Tegningsnr: 5
Prosjektnr.: P24	Adresse: Kystadvegen 16	Tegning: Fasade mot nordvest	Tegnet dato: 08.01.14	Målestokk: 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Deres ref.	Vår ref. BU/300/32227/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 19.01.1995

BYGGESTED: KYSTADVEGEN 16 G.nr.: 104/

BYGGHERRE: Block Watne AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 19.01.95

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Erik Presthus

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1848	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystadvegen 16 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

KYSTAD VELFORENING - RESULTATREGNSKAP PER 31.12.2024

		2024	BUDSJETT 2025	2023
INNTEKTER	Antall			
Medlemskontigent (2500 NOK)(3250 i 2025)	15	37 500,00	48 750,00	37 500,00
SUM INNTEKTER		**37 500,00**	**48 750,00**	**37 500,00**
KOSTNADER				
Brøyting/strøing		28 958,00	30 000,00	28 107,00
Kosting/feiing		3 500,00	3 500,00	1 938,00
StyreWeb		1 440,00	1 440,00	1 440,00
Leie container/hageavfall		-	-	-
Tømming sandfang *		-		-
Vedlikehold/bensin		2 265,00	2 000,00	2 003,00
Jubileumsfest			15 000,00	
SUM KOSTNADER		**36 163,00**	**51 940,00**	**33 488,00**
DRIFTSRESULTAT		**1 337,00**	**- 3 190,00**	**4 012,00**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
Renteinntekter		1 001,00		451,00
SUM FINANS		**1 001,00**	**-**	**451,00**
ÅRSRESULTAT		**2 338,00**	**-**	**4 463,00**
OVERFØRINGER				
Overført til annen egenkapital		**2 338,00**		**4 463,00**
SUM EGENKAPITAL		**72 706,45**		**72 706,45**

**** Utført, men ikke mottatt faktura.***

Confidential

Årsmøte Kystad velforening 2024

Agenda - referat

Tue, May 27, 8:00 PM - 9:00 PM

Agenda:

- Godkjenning av innkalling
- Valg av Referent
- Valg av 2 underskrifter til referatet
- Regnskap
- Budsjett 2025
- Velforenings-/felleskostnader
- Innkomne forslag
- valg

Participants (7)

Trond Bersvendsen (Meeting Organizer)
Karoline Straume
Kari By
stigpet@gmail.com
kari.nyland@ntnu.no
Kenneth.selbo@hotmail.com
Øyvind Lein

Notes

- Godkjenning av innkalling
  - Godkjent
  - Deltakere: Stig P., Kari By, Kari N., Karoline, Kenneth, S., Trond.
- Valg av Referent
  - Trond
- Valg av 2 underskrifter til referatet
  - Kari N. + Karoline
- Regnskap 2024
  - Mangler revisjon
  - Godkjent uten kommentarer
- Budsjett 2025
  - Enstemming vedtatt
- Velforenings-/felleskostnader
  - Enstemmig vedtatt økning til Kr. 3.250,-/år
- Innkomne forslag
  - Ingen.
- valg
  - Styret sitter i 2025

Generelt:
Vi blåser liv i FB gruppa fra 2023. Kenneth er adm.
Kari sender ut mail før ferien vedr. 30 års jubileet som avholdes **16.8.**

Confidential

VEDTEKTER FOR KYSTAD VELFORENING.

REVIDERT VED AVHOLDT ÅRSMØTE DEN 09.04.2003 (FOR DRIFTSÅRET 2002) SAMT VED AVHOLDT ÅRSMØTE DEN 24.04.2014 (FOR DRIFTSÅRET 2013)

FORMÅL:

1. a) Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (veier,gatelys,fellesledninger o. l) som eies av de enkelte medlemmer i fellesskap, herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

   b) Velforeningen skal også forestå drift og vedlikehold som eneeier av kvartalslekeplassen gnr. 104 – bnr. 1864.

2. **MEDLEMMER:**

   Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.

3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomite betraktes som en del av disse vedtekter.

4. a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i april måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 personer av medlemmene krever det og oppgir hvilke årsaker som ønskes behandlet.

   b) Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst to, høyst fire ukers varsel. Styrets formann leder medlems-møte, men møtet kan også velge annen leder.

5. PÅ ÅRSMØTET SKAL FØLGENDE SAKER BEHANDLES:

   a. Valg av møteleder, godkjenning av innkallingen.

   b. Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.

   c. Innkomne forslag/styrets forslag.

   d. Budsjett og kontingent.

   e. Valg av formann og styre.

   f. Valg av revisor.

g. Valg av valgkomite med 2 medlemmer.

6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte(årsmøte), må være styret i hende senest 1 uke før avholdelse av medlemsmøte(årsmøte).

STEMMEGIVNING:

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under punkt 5 b.

Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldige vedtak i saker som krever 2/3 flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig uravstemning.

8. Årsmøtet velger styret bestående av 4 medlemmer, hvorav 1 vara medlem. Valg av leder skjer først som velges for ett år. Øvrige medlemmer velges for 2 år. Forøvrig konstituerer styret seg selv.

9. Vedtak i styret er gyldig når alle 3 styremedlemmene er varslet og minst to er tilstede og stemmer for. Varamedlemmet skal kun møte i styremøter når frafall finner sted fra et av de øvrige styremedlemmer. Styret fører protokoll for sine møter.

MEDLEMMERS PLIKTER – KONTINGENT:

10. a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

b) Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp(kontingent)fra hvert av medlemmene. Midlene skal plasseres på

rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.

c) Utgifter til grendalaget fordeles med lik andel på hvert medlem.

d) Utgifter til kvartalslekeplass skal dekkes over velforeningens regnskap.

e) I saker som krever felles finansiering ut over midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

f) Kontingenten påløper når boligen er overtatt.

VEDTEKTSENDRINGER M.V:

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.

12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme årsmøte som den er vedtatt.

13. Velforeningen kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene. Endring av disse vedtekter må godkjennes av Husbanken.

REGNSKAPSFØRING:

14. Regnskap fordeles på velforeningens beboere i henhold til punkt 10 c.