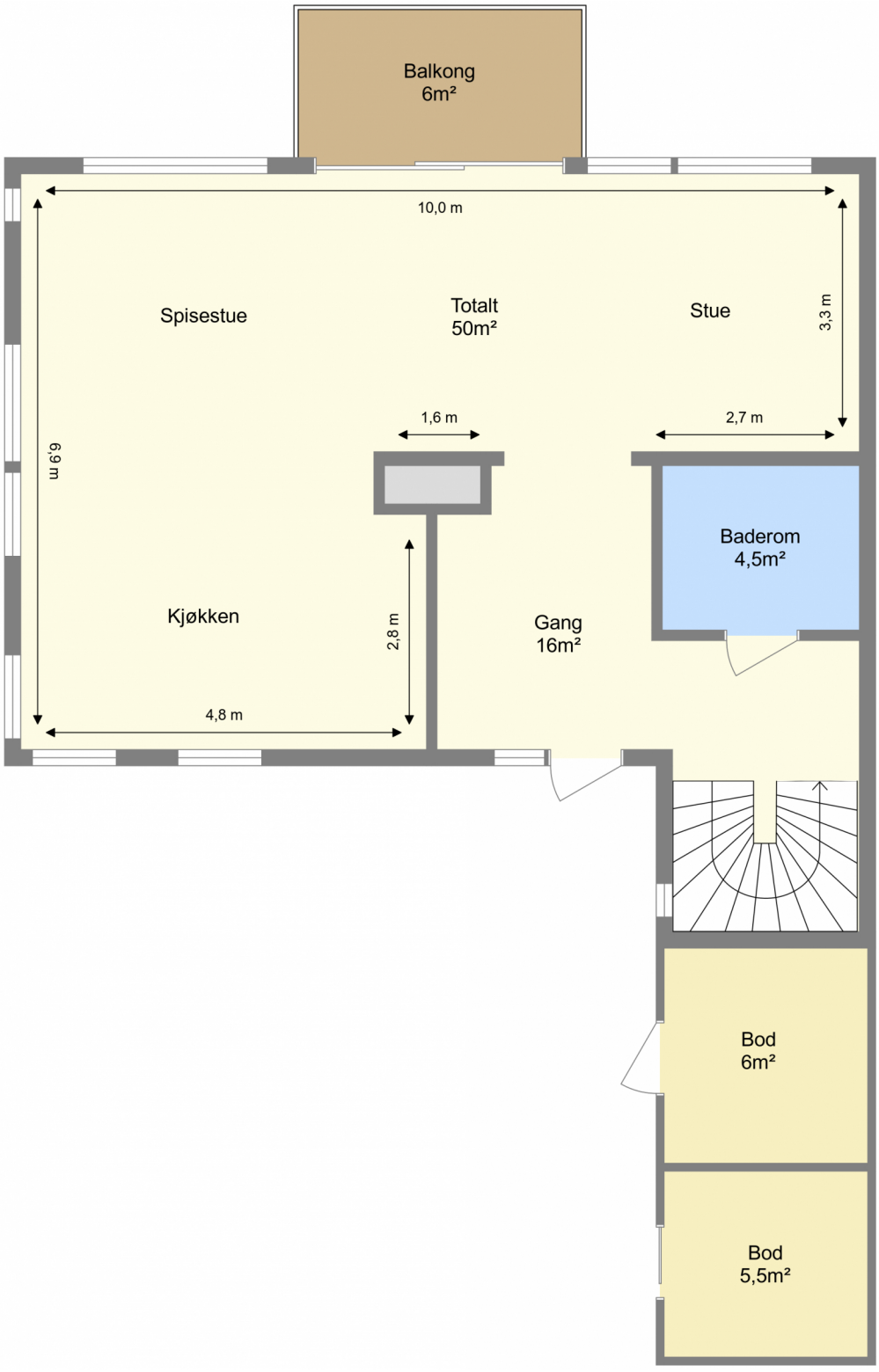
Kystadbrinken 1B

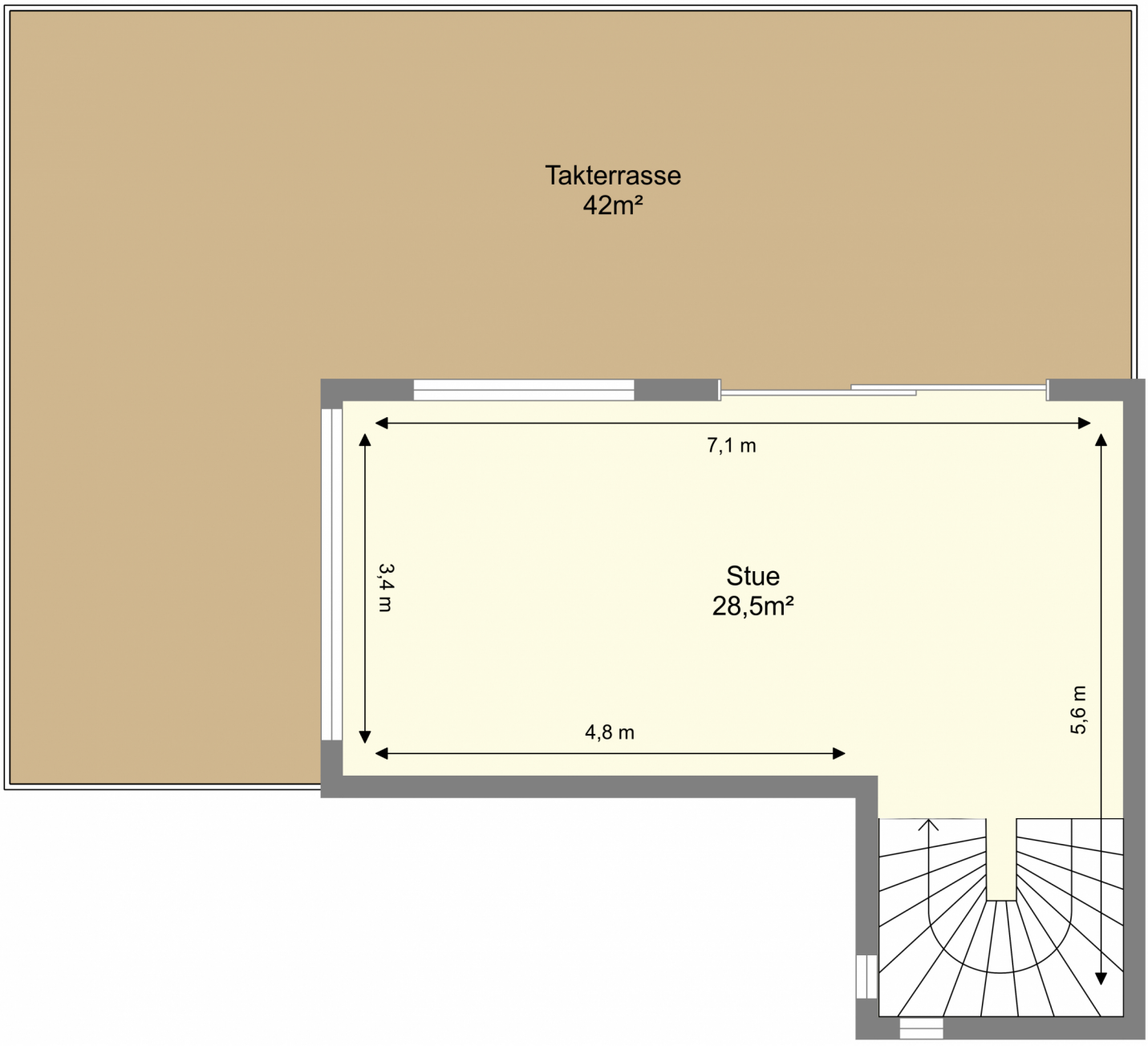
1. Etasje



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.

Kystadbrinken 1B

2. Etasje

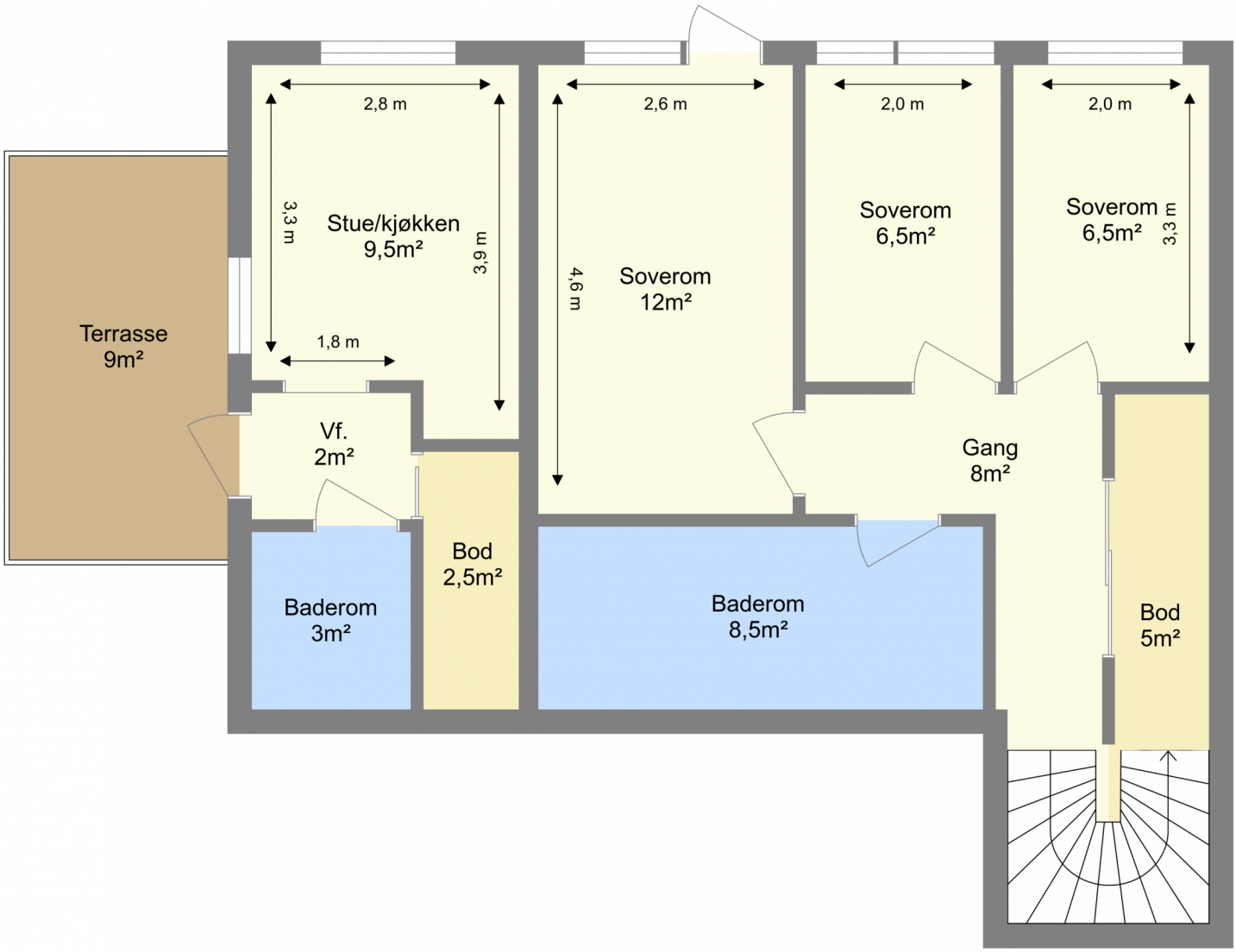


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kystadbrinken 1B

Sokkel



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

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260281
Addresse	Kystadbrinken 1 B		
Postnr.	7027	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Rudi Jørgensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

40308815

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag i ca 2009. Det viste seg det at utbygger hadde gjort feil på avløp. Ble fikset og ingen problemer etter det.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten lekkasje i skjøt på takrenne over carport.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten forhøyning på stue gulv, rett over drager. Har vært siden huset var nytt.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert opp EL bil ladder.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert opp ute stikk til persienne/markise. Utført av "gammel" elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ONEC elektro installerte EL bil ladder g overspenningsvern

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygd en utvendig kald bod.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en godkjent utleiedel. Hybel på ca 18m2.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybelen er godkjent og har eget nr U0101. Registrert som hybel 1 roms enhet på ca 18m2.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Har hatt airthings installert og radon målingen for siste år er 8 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kald bod som beskrevet tidligere er utført av ufaglært.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Rudi Jørgensen*

Initialer selger:
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kystadbrinken 1B
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2006
BRA:	184 m^2
BRA-i:	172 m^2
Rapportdato:	24.9.2026 (Gyldig til 24.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	23	0	5

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Balkong, terrasse, platting	- tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt - alder og slitasje på overflater
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Yttervegg og fasade	- alder og slitasje - manglende lufting bak kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- alder og slitasje
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- skjevheter
Våtrom: Baderom 1.etg - Overflate vegg/himling	- alder og slitasje
Våtrom: Baderom 1.etg - Overflate gulv	- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav
Våtrom: Baderom 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom 1.etg - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Baderom 1.etg - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Baderom sokkel - Overflate vegg/himling	- alder og slitasje
Våtrom: Baderom sokkel - Overflate gulv	- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav
Våtrom: Baderom sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom sokkel - Sanitærutstyr	- alder og slitasje
Våtrom: Baderom sokkel - Ventilasjon	- ingen tilluft
Våtrom: Baderom sokkel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Overflate vegg/himling	- alder og slitasje
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Overflate gulv	- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Sanitærutstyr	- alder og slitasje
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- på grunn av oppføringsmetode er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll
Skorstein over tak	- ikke tilgjengelig for kontroll
Varmtvannsbereder	- ikke tilgjengelig for kontroll
Våtrom: Baderom sokkel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke foretatt hulltaking
Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke foretatt hulltaking

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Sokkel: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

1.etg: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger ved at opprinnelig bod ved kjøkken ikke er etablert.

2.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert påkrevd håndløper på vegger. Selger opplyser at den finnes og kan monteres om ønskelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2026

Rapportdato
24.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rudi Andre Jørgensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kystadbrinken 1B, 7027 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **104** Bruksnr: **2231** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong og hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har svak pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	**70**	**70** Vindfang, gang, bod, 2 baderom, 3 soverom og stue/kjøkken.	**0** Ingen.	**0**	**9**
1. etasje	**85**	**73** Gang, baderom og stue/spisestue/kjøkken.	**12** Utvendige boder.	**0**	**6**
2. etasje	**29**	**29** Stue.	**0** Ingen.	**0**	**42**
Totalt m²	**184**	**172**	**12**	**0**	**57**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved støttemurer.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligens utvendige fuktsikring er fra opprinnelig byggeår. Utover påvist bruk av grunnmursplast er det ukjent utførelse/oppbygning. Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk og med bakgrunn i dette vurderes boligens utvendige fuktsikring å fungere som tiltenkt.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — TG-IU

Boligens grunnmur er oppført med isoporkassetter med støpt kjerne. Det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Boligen ligger i noe skrånet terreng og deler av grunnmur vil derfor være noe ekstra utsatt for tilsig av overflatevann.	

6.5 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det ble foretatt hulltaking på utforet vegg mot terreng under trapp i sokkel.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Ved hulltaking ble det påtruffet isoporkasetter og det er derfor ikke foretatt fuktsøk.

Oppsummering	TG-1
På grunn av oppføringsmetode på boligens grunnmur er det kun foretatt en visuell kontroll av innvendige overflater. Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.	

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ikke kontrollert**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at terrasser oppført over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Selve tekkingen mot underliggende rom er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekke. Det gjøres likevel oppmerksom på at tekkingen vurderes å ha oppnådd en alder som gir usikkerhet for fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

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

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er påvist noe høy slitasjegrad med stedvis fuktinntrekk og flassing i overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, EPS-elementkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Det er påvist noe høy slitasjegrad på overflater med stedvis fuktinntrekk og flassing i overflatebehandling. Deler av kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetettingen er stedvis mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Skorstein over tak er kledd i heldekkende beslag og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.

6.12 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

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

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen fremstår i lukket utførelse. Det forutsettes riktig oppbygning med tanker på materialvalg, dampsperre og lufting av konstruksjonen.

6.13 Taktekking TG-2

Takform	**Pulttak**
Type tekking	**Papp**

Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking, men det gjøres likevel oppmerksom på at den ha oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved en enkel nivellering av gulv på stue/spisestue/kjøkken i 1.etg og stue 2.etg er det påvist skjevheter/helningsavvik opptil 20mm.

Oppsummering **TG-2**

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	

6.16 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapper.	

6.17 Kjøkken TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter og benkeplater i laminat.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

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

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Sokkel: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

1.etg: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger ved at opprinnelig bod ved kjøkken ikke er etablert.

2.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest på to nye tomannsboliger er datert 20.02.2013.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert påkrevd håndløper på vegger. Selger opplyser at den finnes og kan monteres om ønskelig.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.19 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt.

6.20 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.

6.21 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

Boligens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt, men det foreligger ikke komplett dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.23 Varmesentral TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft) er datostemplet 2018.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.24 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2007
Størrelse	Ca. 200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.25 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Varmtvannsbereder i hybelleilighet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales en kontroll.

6.26 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering	TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.27 Våtrom: Baderom 1.etg — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

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

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Baderom sokkel TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved overflater.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Overflater som er regelmessig utsatt for fukt grenser mot yttervegger og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

6.29 Våtrom: Baderom sokkel (hybelleilighet) TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

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

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

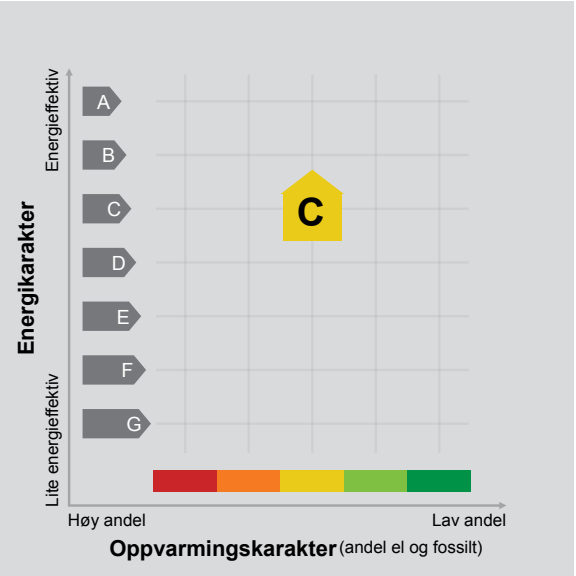
Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

ENERGIATTEST

Adresse	Kystadbrinken 1B
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	2231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	196119248
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177336
Dato	07.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 31 078 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 753 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

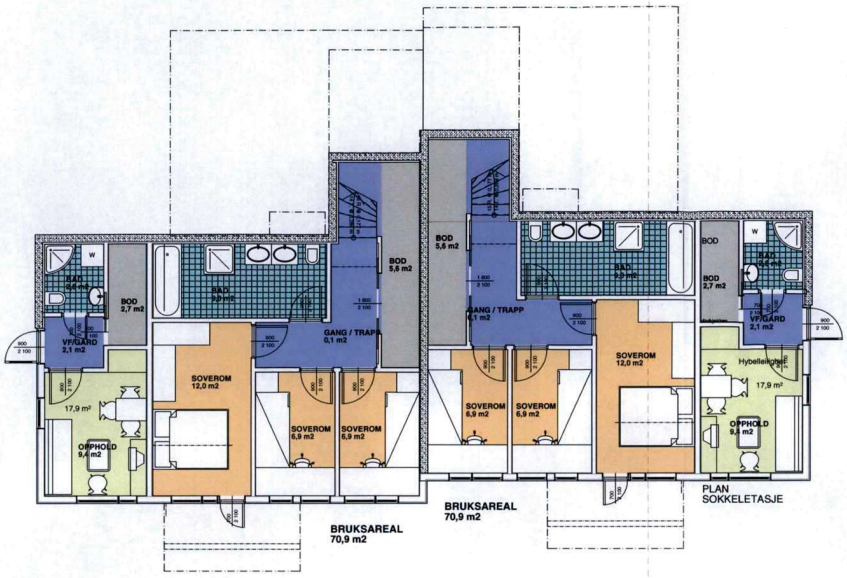
Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

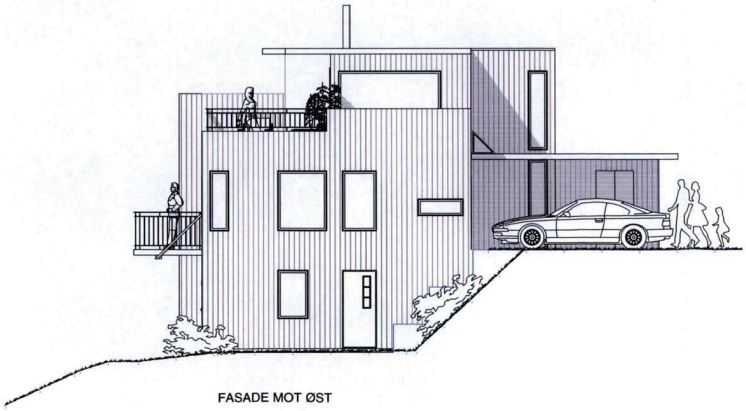
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





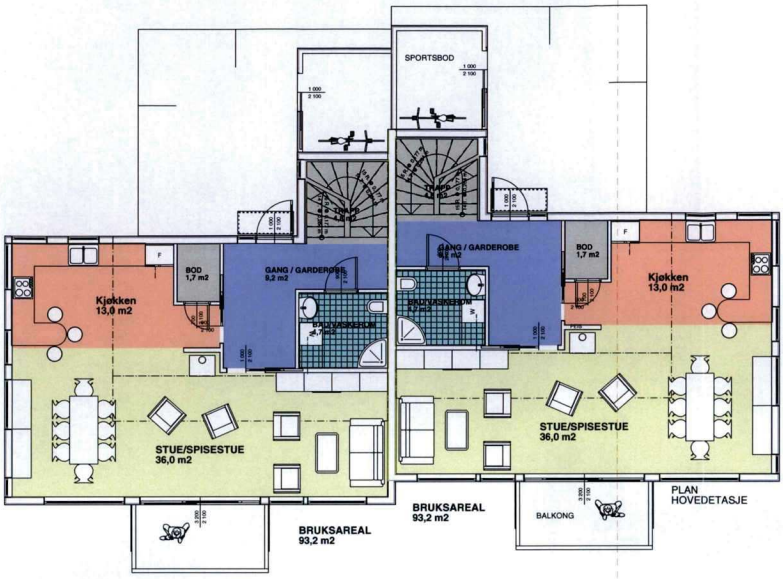
FASADE MOT ØST

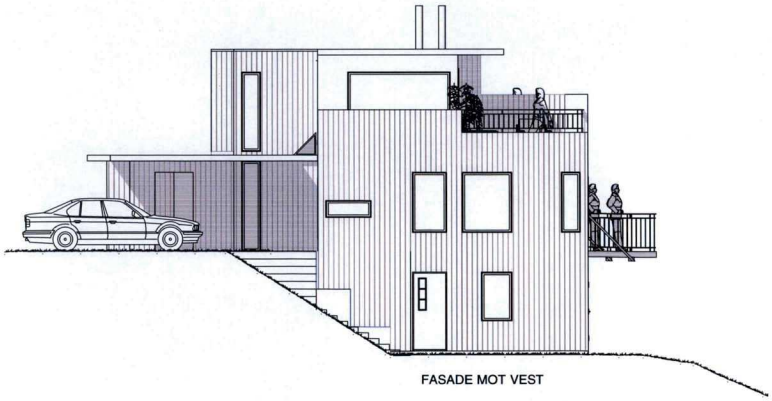


BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 140
Bruttoareal:
Dato: Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi til
05 JULI 2005
Saksnr.: 05/25602 Dok.gr. Løpenr.
Videresendt: Arkivkode U.off.§

		BYGGHERRE: LINCON AS				ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		PROSJEKT: Kystadbrinken 1				
		TEGNING: PLAN SOKKEL FASADE ØST				
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.06.05	TEGN.NR.: E 02	REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING					
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL: 1:100		
BYGGEMELDINGS TEGNING						





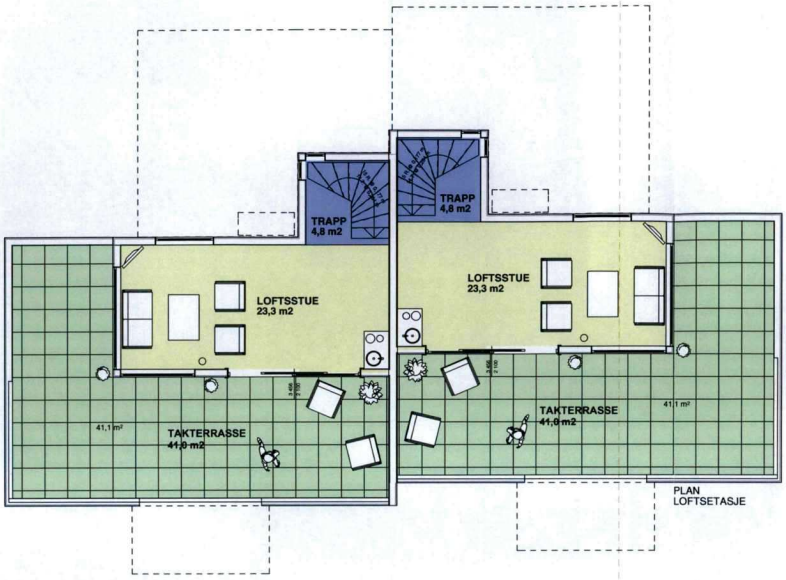
FASADE MOT VEST



GGESAKSKONTORET
areal: 142 m²
areal:
Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr.: 05/25602
Dok.nr.:
Løpenr.:
Videres.til:
Arkivkode
U.off.§
Kopi til
05 JULI 2005

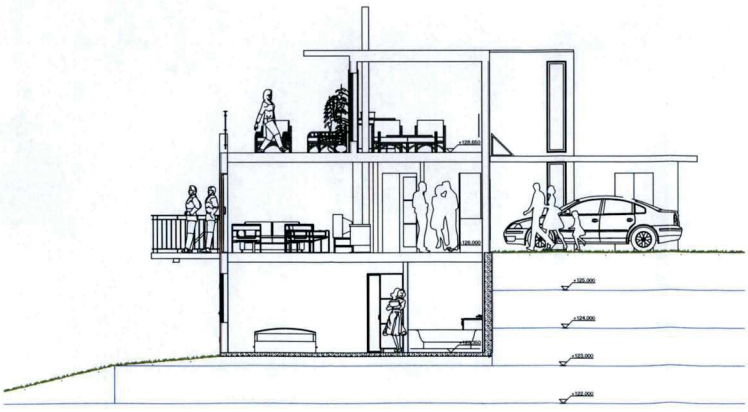
		BYGGHERRE: LINCON AS			ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		PROSJEKT: Kystadbrinken 1			
		TEGNING: PLAN HOVEDETASJE FASADE VEST			
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR.: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.06.05	TEGN.NR.: E 03 REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING				
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL.: 1:100	
BYGGEMELDINGS TEGNING					



PLAN
LOFTSETASJE

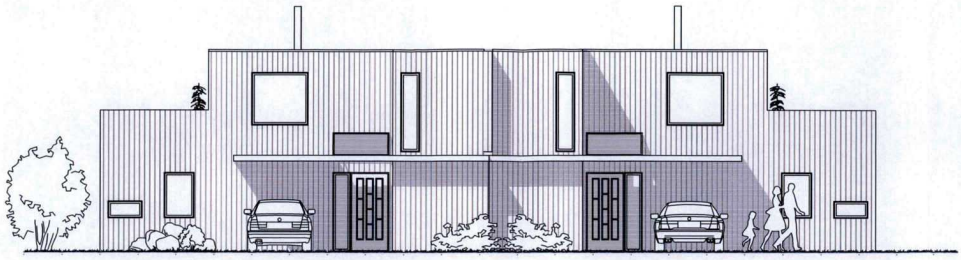
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 56
Bruttoareal:
Dato: Sign:



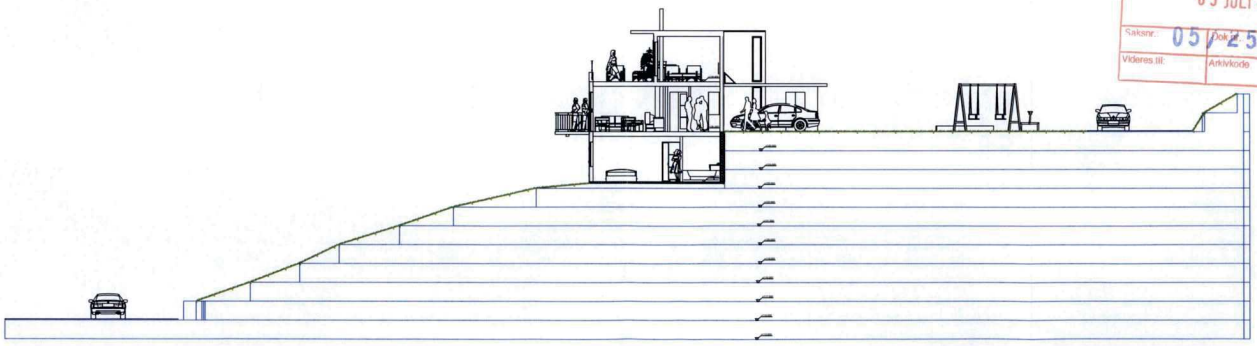


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksneh. Kopi til:
05 JULI 2005
Saksnr. 05/2560-2
Vedlegg til Arkivkode U.off.§

		BYGGHERRE: LINCON AS			ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		PROSJEKT: Kystadbrinken 1			
		TEGNING: LOFTSPLAN SNITT 1			
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.06.05	TEGN.NR.: E 04 REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING				
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL: 1:100	
BYGGEMELDINGS TEGNING					



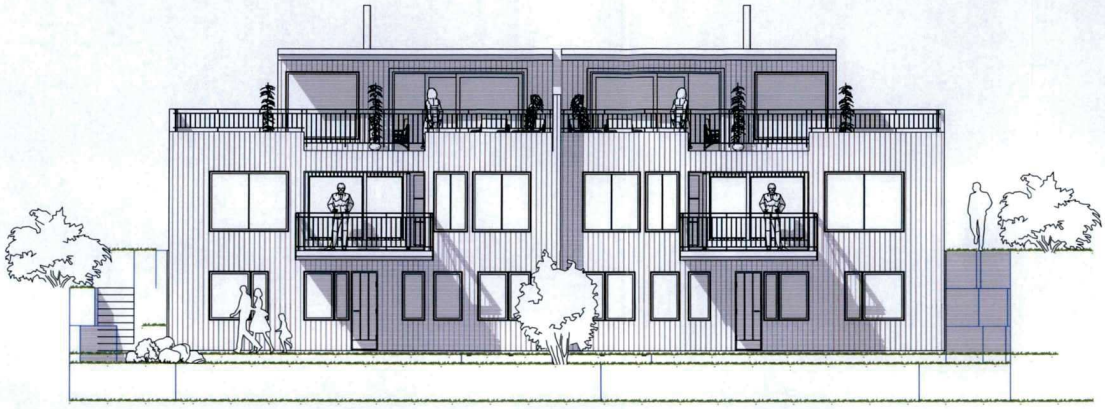
FASADE MOT NORD



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Søk.dato: Kopi til:
05 JULI 2005
Saksnr: 05/25002
Vedtaksdato: Gnr:
Videres.til: Arkivkode: U.off.§

	BYGGHERRE: LINCON AS		ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
	PROSJEKT: Kystadbrinken 1		
	TEGNING: FASADE NORD TERRENGSNITT TOMT/VEI SE SITUASJONSPLAN E06		

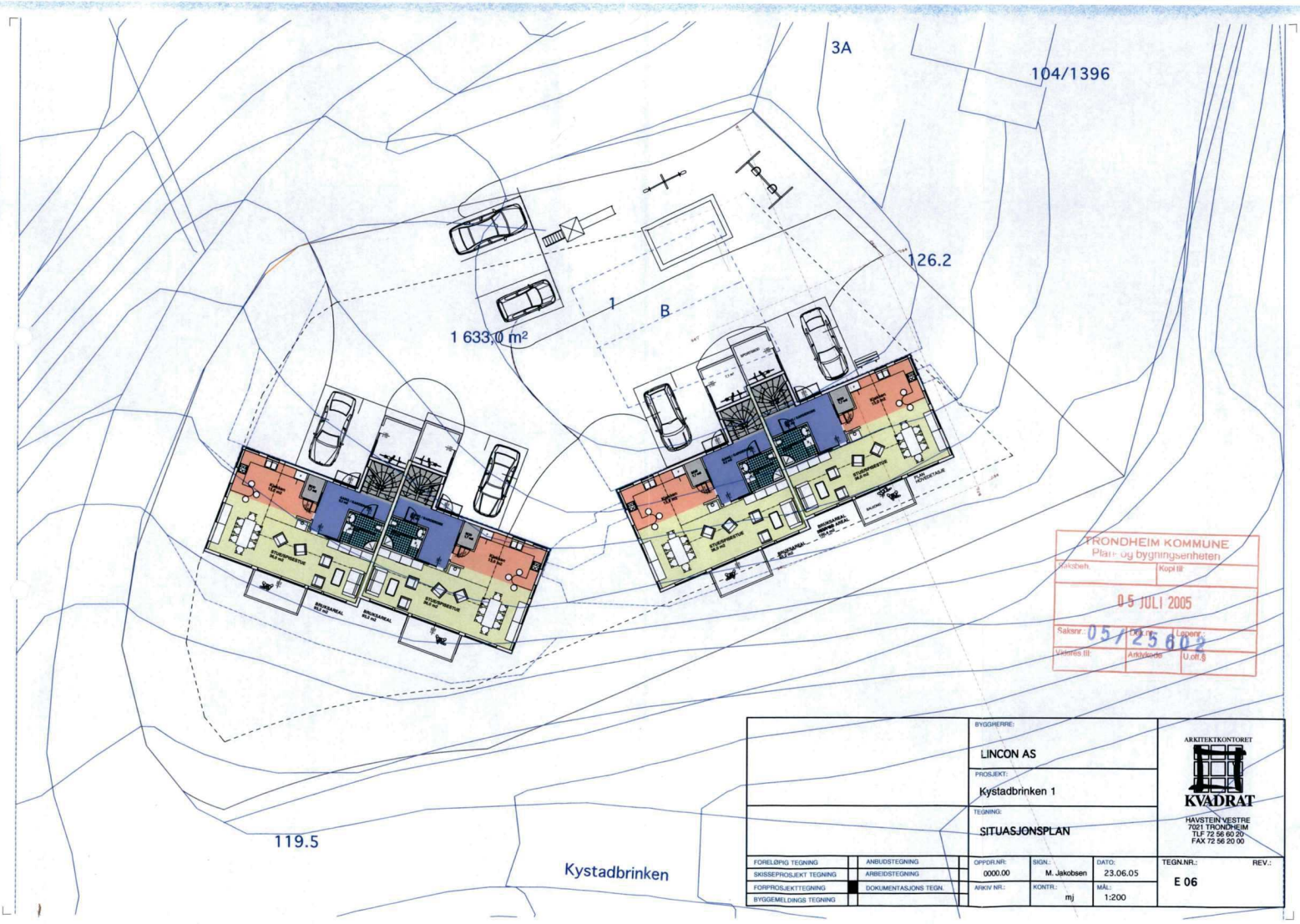
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.06.05	TEGN.NR.: E 05 REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING				
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL: 1:100/200	
BYGGEMELDINGS TEGNING					



FASADE MOT SYD

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh: | Kopi til:
05 JULI 2005
Saksnr.: 05/25602 | Dok.nr. | Løpenr.
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

		BYGGHERRE: LINCON AS			ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		PROSJEKT: Kystadbrinken 1			
		TEGNING: FASADE SYD			
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.03.05	TEGN.NR.: E 07 REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING				
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL: 1:100	
BYGGEMELDINGS TEGNING					



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh. | Kopi til
05 JULI 2005
Saksnr.: 05/25802 | Dok.nr. | Løpenr.
Vedres til: | Arkivkode | U.off.§

		BYGGHERRE: LINCON AS				ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		PROSJEKT: Kystadbrinken 1				
		TEGNING: SITUASJONSPLAN				
FORELØPIG TEGNING	ANBUDSTEGNING	OPPDR.NR: 0000.00	SIGN.: M. Jakobsen	DATO: 23.06.05	TEGN.NR.: E 06	REV.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING					
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONS TEGN.	ARKIV NR.:	KONTR.: mj	MÅL.: 1:200		
BYGGEMELDINGS TEGNING						

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 603/13

Arkitektkontoret Kvadrat AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	11/34729 oppgis ved alle henvendelser		20.02.2013

Kystadbrinken 1, ferdigattest - to nye tomannsboliger

Byggested: **Kystadbrinken 1A, 1B, 1C og 1D** Gnr./Bnr.: **104/1248, 2231, 2232 og 2233**
Ansvarlig søker: **Arkitektkontoret Kvadrat AS**
Tiltakshaver: **Lincon AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.02.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2399/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Lincon AS, v/ Rune Leseth, Prestekrageveien 1A, 7050 Trondheim

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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

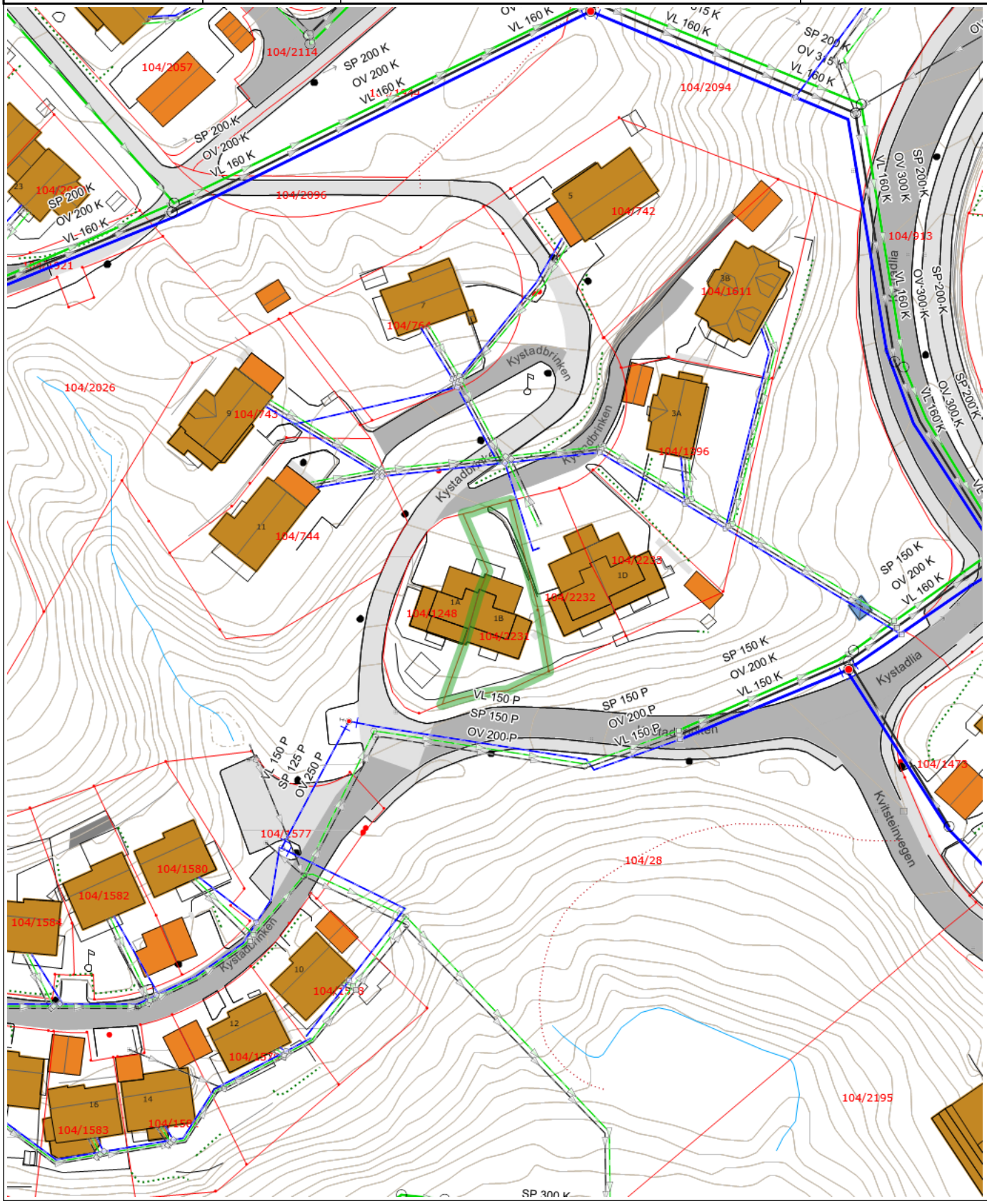
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystadbrinken 1B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 397, bystt: 24.09.98.

BU/300/23062.97
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KYSTAD, BOLIGFELT B4 OG B5

Plankart og bestemmelser er datert:	31.10.97
Dato for siste revisjon av plankartet:	30.07.98
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	24.09.98
Dato for bystyrets vedtak:	24.09.98

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som påplankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Offentlige friområder
4. Fareområde
5. Spesialområde
6. Fellesområder

§1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger
Bebyggelsens maksimale etasjetall er vist på plankartet.
Med to etasjer menes inntil to ordinære etasjer uten måleverdig loft.
Med tre etasjer menes en ordinær etasjer pluss sokkeletasje og måleverdig loft.
Bygninger som kan ha sokkeletasje er merket med S på plankartet.

1.2 Bolighus og garasjer skal i hovedsak ha den plassering og størrelse som er vist på plankartet.

Boligene innen planområdet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og en enhetlig utforming.

Bodplassering skal endelig avklares ved byggesaksbehandlingen, men skal primært innarbeides i boligbebyggelsen.

1.3 Bebygget areal, BYA, inkl. garasje, for den enkelte tomt må ikke overstige 32 %.
Unntatt fra dette er rekkehusene, der BYA ikke skal overstige 40 %.

1.4 Møneretninger er vist på plankartet.

Takvinkel for firemannsboligene skal være mellom 22 og 30 grader. Firemannsboligene kan ikke ha knestokk.
De øvrige boligene kan ha takvinkel inntil 37 grader.
Boliger i samme rekke skal ha tilnærmet samme takvinkel.
Valmtak er ikke tillatt.
Loftsetasjer kan ha vindu i takflaten. Arker og takoppbygg er ikke tillatt for firemannsboligene.

1.5 Ved byggemelding skal det foreligge situasjonsplan. Denne skal vise terrengbehandling av tomtene, samt cotehøyder, beplantning og evt. bodplassering.

1.6 Cotehøyder på bebyggelsens underste golvnivå er påført plankartet. Mønehøyde skal være maksimalt 9.5 m over dette nivået.

1.7 Utbygging av boligene må skje etappevis. Utbygging/innflytting skal skje i henhold til rammeavtale med Trondheim kommune og utbyggeren.

1.8 Felles avfallsstasjoner med kildesoretering er vist på plankartet.

§2 TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjøreveger og gangveger opparbeides som vist på planen, og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.2 Støy
Endelig plassering og høyde på støyvoll/støyskjerm bestemmes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding. Utforming og plassering av støyskjermingstiltak skal tilpasses bebyggelsen og situasjonen tiltaket plasseres i. Støyskjerming kan utformes som fasadetiltak.

Ved gjennomføring avskjermingstiltak innenfor planområdet skal et maksimalt ekvivalent døgnnivå på 35 dBA oppnås inne og 60 dBA utendørs. Skjermingstiltak skal byggemeldes og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.3 Eiendommene Kystadbrinken 1, 3a, 3b, 5, 7, 9 og 11 skal ha atkomst fra Kystadbrinken via offentlig gang/sykkelveg.

§3 FRIOMRÅDER

3.1 Innenfor friområde skal eksisterende vegetasjon bevares i den grad det er skjøtselsmessig forsvarlig.

3.2 Ansvar for skjøtsel og vedlikehold av friområdene avklares i avtale med Trondheim kommune.

3.3 Det er ikke tillatt med fylling innenfor friområdene, med unntak av der hvor planen eksplisitt viser dette.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles lekeareal og atkomstveger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

4.2 Detaljplaner for fellesområdene skal behandles samtidig med byggemelding for boligene. Denne skal vise terrengbearbeiding, materialbruk og vegetasjon, og redegjøre for møblering og valg av utstyr til lekeplassene.

4.3 Kvartalslekeplassen er felles for hele planområdet.

4.4 Felles lekeareal, atkomstveger og søppelstasjoner er felles for de eiendommer som sogner til anleggene.

§5 FAREOMRÅDER

Nettstasjon(er) skal utplasseres i samråd med Trondheim Energiverk.

§6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Det skal inngås utbyggingsavtale med Trondheim kommune ved Utbyggingskontoret som sikrer utbyggers plikt til å delta i omkostningene av tekniske anlegg og nødvendige samfunnstjenester. Avtalen skal foreligge før utbygging igangsettes.

6.2 Ved utbygging skal det foreligge geoteknisk rapport for byggeområdet.

6.3 Før utbygging skal det foretas arekeologiske forundersøkelser i byggeområdene. Det tas forbehold om evt. skjulte kulturminner som måtte komme frem ved disse undersøkelsene.

6.4 Minimum 30 % av boligene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24.09.1998, sak B nr. 122/1998
Anne Kathrine Slungård
ordfører

fornavnskapsekretær

Kystadbrinken 1B

Nabolaget Kystadlia - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

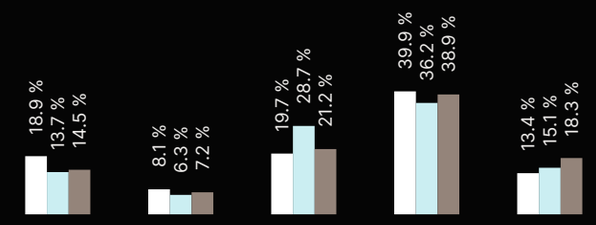
Offentlig transport

Lillerydningen Linje 42, 105	4 min 0.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min 1.9 km
Munkvoll Linje 9	21 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8 km
Trondheim Værnes	37 min

Skoler

Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 2.1 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	10 min 6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kystadlia	1 072	424
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kystad Gård barnehage (0-5 ... 114 barn	8 min 0.6 km
Buenget barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.7 km
Mosvik barnehage	12 min

Dagligvare

Bunnpris Rydningen PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Stavset Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km

FINN

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