



**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

21.09.2023
2023/9122-4
Are Skarstein Kolberg

TRECO EIENDOM AS
Sørsidevegen 770
7514 STJØRDAL

Ferdigattest

Eiendom, gnr./bnr.: 46/754
Adresse: Grønbergssvingen 48, 7550 Hommelvik
Tiltak: Rekkehus med garasje
Tillatelse til tiltak: Delegert sak 401/21, 13. oktober 2021
Tiltakshaver/søker: TRECO EIENDOM AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at dere mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Postadresse:
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Besøksadresse:
Torggata 7

E-postadresse:
postmottak@malvik.kommune.no
Nettsted:
malvik.kommune.no

Telefon: 73 97 20 00
Org.nummer: 971 035 560

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt 19. september 2023 ligger til grunn for vedtaket.

Vurdering

Denne ferdigattesten gjelder for det siste av i alt 6 omsøkte rekkehus med garasjer, og dermed regnes hele tiltaket som ferdigstilt.

Med hilsen

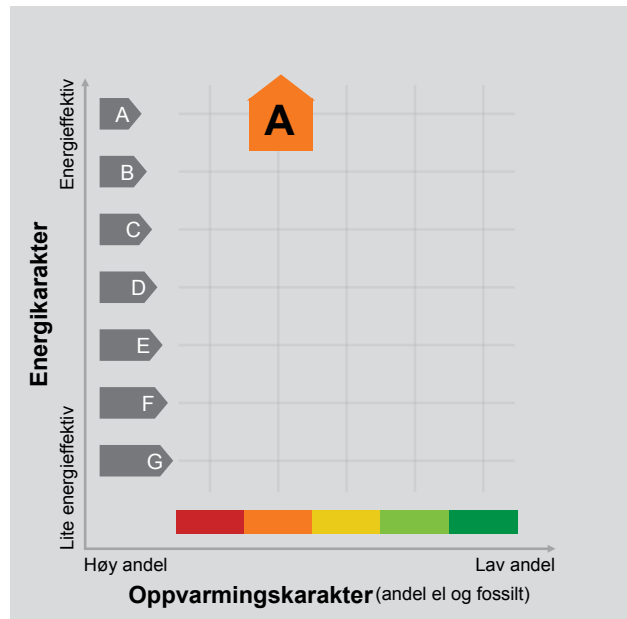
Trine Pynten
konstituert virksomhetsleder

Are Skarstein Kolberg
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

ENERGIATTEST

Adresse	Grønbergssvingen 48
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	754
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300957618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ae316d36-c3ff-41c8-ad2c-61704512ecfe
Dato	15.06.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønbergssvingen 48
Postnummer: 7550
Sted: HOMMELVIK
Kommune: Malvik
Bolignummer: H0101
Dato: 15.06.2023 12:44:00
Energimerkenummer: ae316d36-c3ff-41c8-ad2c-61704512ecfe

Kommunennummer: 5031
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 754
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300957618

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 aktivisering 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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: 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 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: 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: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Grønbergssvingen 50

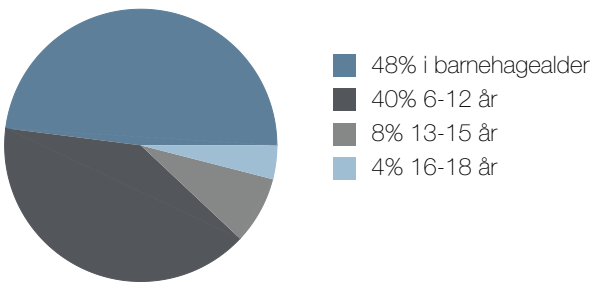
Offentlig transport

🚶 Sveberghallen Linje 86	9 min 🚶 0.8 km
🚶 Hommelvik stasjon Linje R71	8 min 🚶 6.9 km
🚶 Hommelvik stasjon Buss, tog	8 min 🚶 6.9 km
✈ Trondheim Værnes	12 min 🚶
🚶 Strindheim Totalt 18 ulike linjer	15 min 🚶 16.8 km

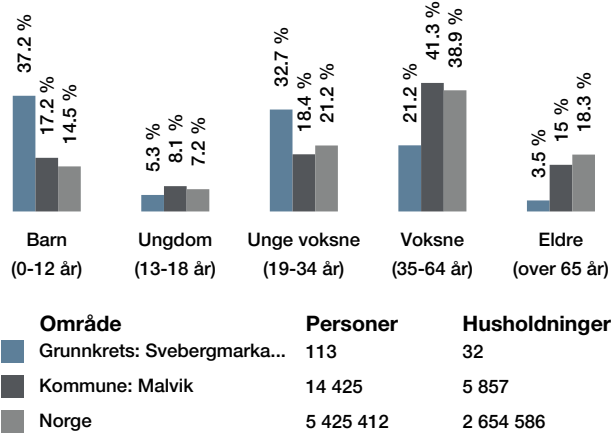
Skoler

Sveberg skole (1-7 kl.) 375 elever, 25 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 22 klasser	9 min 🚶 7.3 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 20 klasser	11 min 🚶 9.8 km
Malvik videregående skole 400 elever	10 min 🚶 9.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	17 min 🚶 15.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

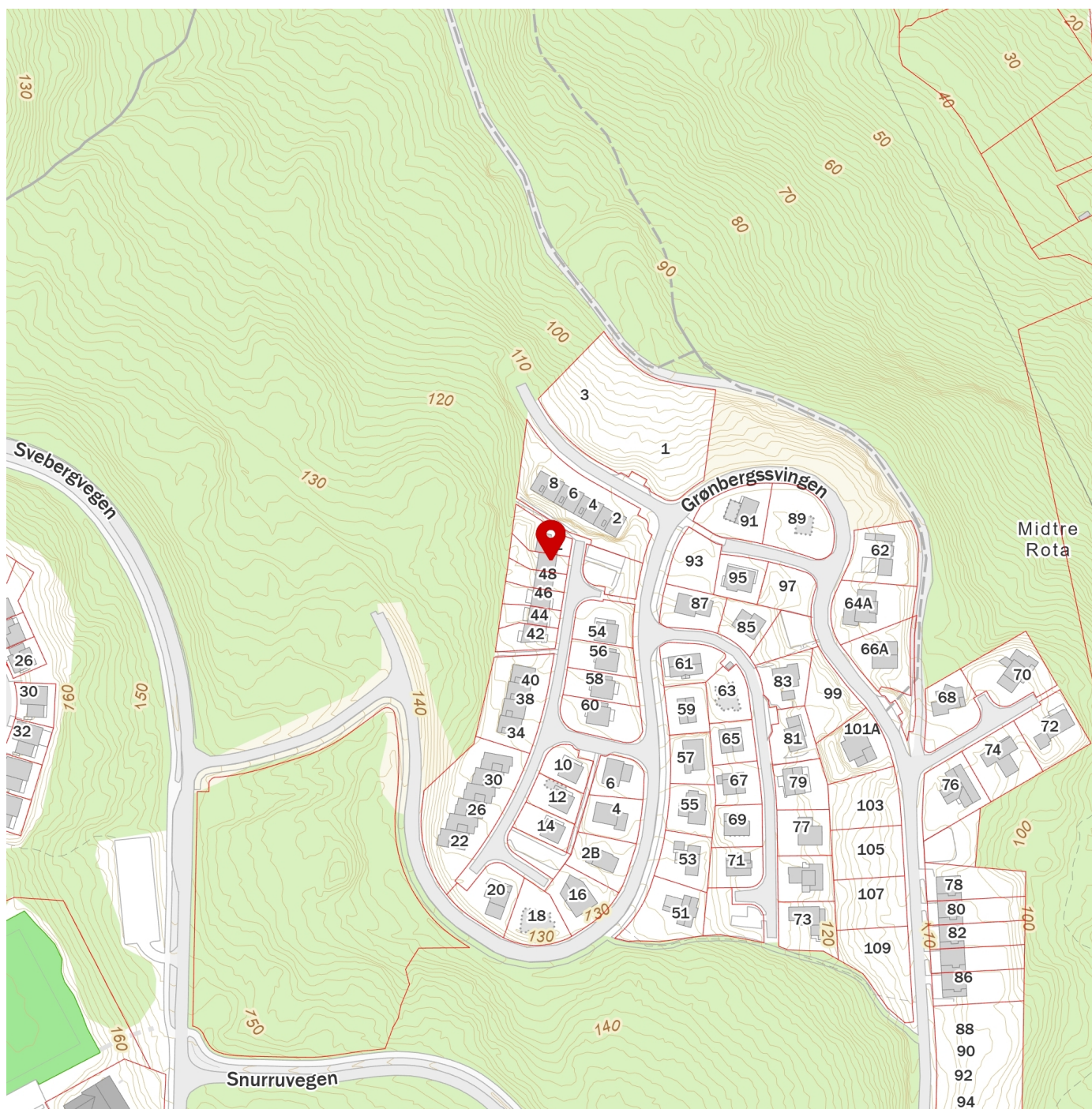
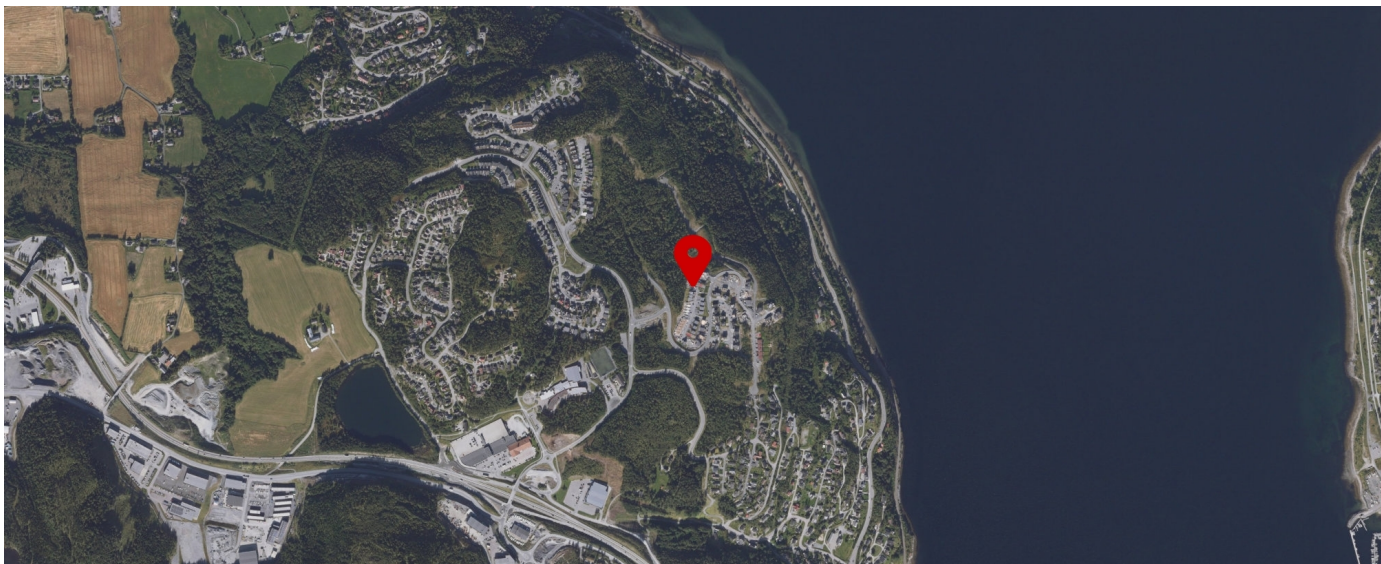
Sveberg barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 0.7 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	19 min 🚶 1.5 km
Komtrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Malvik Senter PostNord	15 min 🚶 1.3 km
Kiwi Hommelvik	6 min 🚶

Sport

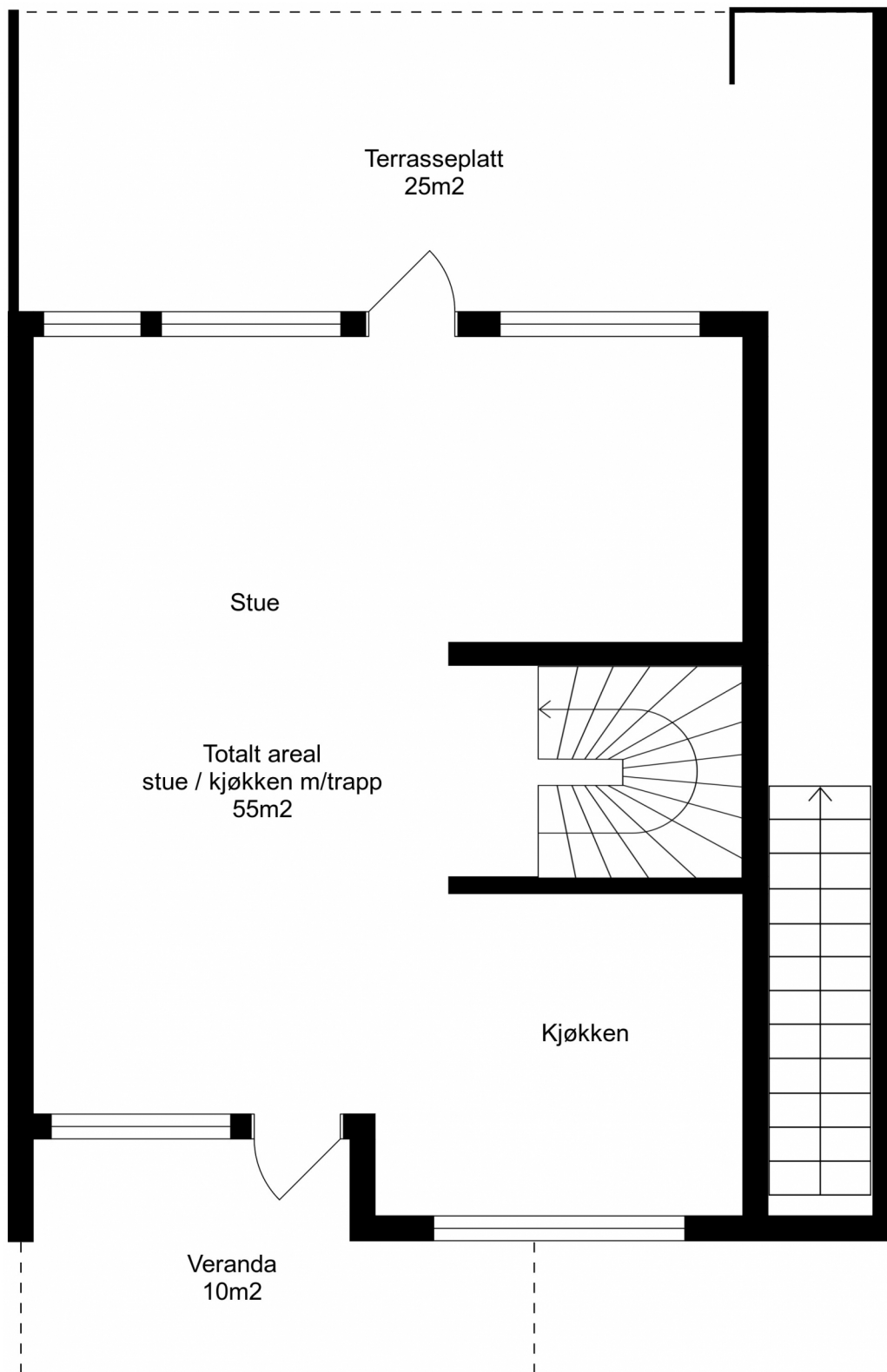
⚽ Sveberg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Abrahallen Fotball	3 min 🚶 1.6 km
🏊 Push Treningssenter Sveberg	15 min 🚶
🏊 Lillesand Treningssstudio	7 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

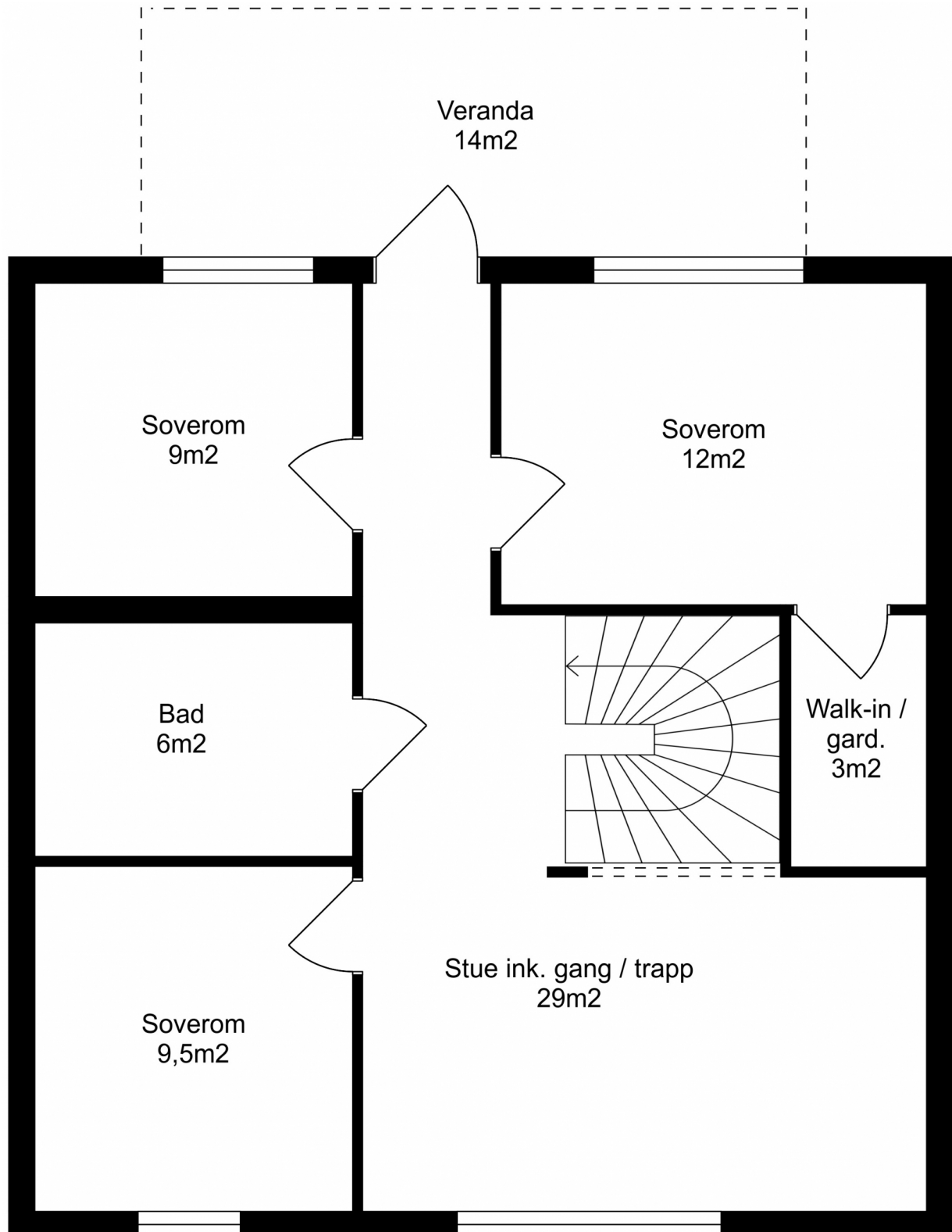
Grønbergssvingen 48

1. etasje



Grønbergssvingen 48

2. etasje



PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Grønbergssvingen vel ble avholdt torsdag 27. April 2023, kl. 18.30
Sveberg grendehus, 7550 Hommelvik

TIL BEHANDLING FORELÅ:

Godkjenning av frammøtte stemmeberettigede

19 frammøtte stemmeberettigede.

Deltakerliste: Appendiks A

1.

Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av innkalling og sakliste:**

Vedtak: Godkjent

3. **Valg av møteleder:**

Foreslått Maiken Lindgjerdet

Vedtak: Godkjent

4. **Valg av møtetreferent:**

Foreslått Lina Ödlund

Vedtak: Godkjent

5. **Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen**

Foreslått: Fredrik Bruun Larsen, Stian Sundli.

Vedtak: Godkjent

6. **Årsberetning**

Foreslått: Godkjenning av årsberetning iht. vedlegg, Appendiks B:

Årsberetning 2022, årsresultat 2022 og budsjett 2023

Vedtak: Godkjent

7. Årsresultat for 2022

Foreslått: Godkjenning av årsresultat og budsjett iht. vedlegg, Appendiks B:
Årsberetning 2022, årsresultat 2022 og budsjett 2023.

Vedtak: Godkjent

8. Budsjett for 2023

Foreslått: Godkjenning av årsresultat og budsjett iht. vedlegg, Appendiks B:
Årsberetning 2022, årsresultat 2022 og budsjett 2023.

Vedtak: Godkjent

9. Gi ansvarsfrihet til styret

Foreslått: Gi ansvarsfrihet til styret for 2022

Vedtak: Godkjent

10. Innkomne forslag

10-1: Felles postkassestativer (Informasjonspunkt, Styret)

Stativene er ferdig laget og det gjenstår å få bestilt transport.

Kostnadene blir fordelt per andel, der utleiedel/hybel utgjør en andel, ca 650 kr/andel.

Postkasser kommer i tillegg, ca 400 kr/stykk. Kassene kjøpes inn av hver enkelt. Kassene skal være av typen HABO Classic 9441B Svart.

Plasseringer er tiltenkt som i skisse nedenfor, men innen hver enkelt sone står man fritt til å bli enige om annen plassering dersom denne er mer hensiktsmessig.

Gruppen som sogner til respektive stativ, har selv ansvar for å sette opp stativet på tiltenkt lokasjon samt handle inn og bekoste material som trengs for dette (betong, festemateriell etc.) Styret vil sende ut informasjon og instruks/forslag til montasje, og stiller med rådgivning på forespørsel.



10-2: Renovasjon og problematikk (Informasjonspunkt, Styret)

Per nå tømmes søppelstasjonene med tettere frekvens enn tidligere og man opplever at dette fungerer bra.

Minner om at det er viktig at papp/kartong rives til mindre biter, samt at man passer på slik at det ikke kiler seg fast og blokkerer innkastet. Ved behov for staking finnes nøkkel for å åpne lukene i nøkkelboks midt i boligfeltet (stativ 5 ved trafo). Kode til boksen finner man på Facebook-siden i eget innlegg.

Diskusjon om det er mulig å nå ut til nyinnflyttede om at det ikke er plass for flytteesker og lignende. Det foreslås at styret lager et samlet infoskriv rettet til nye medlemmer i velforeningen, der dette tas med.

Styret har vært i kontakt med utbyggere for å få dem å ta ansvar for forsøpling av byggemateriale. Responsen er dog varierende. Kommunen er også involvert, men selv om det ryddes endres ikke rutineene, og forsøplingen fortsetter. Dette vil naturlig nok bedres ettersom feltet blir ferdig utbygget.

10-3: Ryddedugnad mai (Informasjonspunkt, Styret)

Dato for dugnad ble fastsatt til **torsdag 25.5. kl 17.**

Flere melder at de har mulighet å stille med henger og bortkjøring av avfall til Skjenstad. Drivstoff vil bli kompensert.

Områdene fordeles og det avtales samlepunkt for oppsamlet avfall. I tillegg vil en prøve å rekke over stell av lekepallene: kosting, rydding, kalking av plen, vaske bort tagging på tog på nederste lekeplassen. Foreningen stiller med hansker og søppelsekker. Is til alle barn som deltar! Minner om at minst én fra hver eiendom må stille. Ta gjerne med eget utstyr til stell av lekeplassene.

10-4: Vedlikehold lekeplass (beslutningspunkt, Styret)

Foreslått: Vedlikehold av lekeplasser gjøres på sesongbasert dugnad av innbyggere og foreløpig på eget initiativ, for å etter hvert vurdere om det er behov for mer styring/fordeling av arbeid. Videre skal en prøve å arrangere flere mindre lekeplassdugnader – fortrinnsvis i sammenheng med sosialt arrangement. Innkjøp av utstyr for vedlikehold av lekeplassene avventes for å se om det bevilges midler som søkt fra kommunens dugnadsfond for dette. Sandkassetrekk skal dog bestilles da dette er innenfor godkjent budsjett.

Vedtak: Godkjent

Annet: Murene på lekeplassene kan enkelt rives ned av barn, og det foreligger tipprisiko. Dette må meldes in til kommunen (Styret).

10-5: ROP-boliger på Sveberg (beslutningspunkt, Styret)

Karen Bårje, innbyggere i Grønbergssvingen og deltaker i arbeidsgruppen bak Facebook-gruppen «Vi som ikke vil ha ROP-boliger på Sveberg» informerte om saken og om arbeidsgruppens sitt arbeid.

Foreslått: Velforeningen stiller seg bak budskapet som er framlagt av arbeidsgruppen, Appendiks C: «Budskap om ROP-boliger på Sveberg». Velforeningen skal innlevere et høringssvar på kommunens planarbeid. Velforeningen skal og benytte seg av den gratis juristrådgivingen som Vellenes Fellesorganisasjon for å få bistand i å vurdere om det kan være grunnlag for å saksøke kommunen for kompensasjon mtp. kjøp av tomter, dersom ROP-boligene blir et faktum.

Vedtak: Godkjent

10-6: Vedtektsendringer

Ingen forslag til vedtektsendringer forelå.

11. Fastsettelse av kontingent

Foreslått:

- Ordinær kontingent Kr. 300,-/år.
- Innmeldingsavgift: Det settes opp en innmeldingsavgift lik andel postkassestativ + andel strøkasser for nye medlemmer, etter at postkassene og strøkassene er ferdig betalt. Innbetalingene går direkte til vellets bufferkonto. De som er med å betale postkassestativ og strøkasser betaler ikke noen innmeldingsavgift.

Vedtak: Godkjent

12. Valg av styre (ubesatte verv)

Besatte verv/ikke på valg:

Leder	Maiken Lindgjerdet	Grønbergssvingen 68
Kasserer	Marthe Ø. Dilevka	Grønbergssvingen 12
Sosialansvarlig	Lacrimioara Codreanu	Grønbergssvingen 80
Styremedlem	Fredrik Fredagsvik	Grønbergssvingen 10
Styremedlem	Lina Ödlund	Grønbergssvingen 71
Varamedlem	Mats Braa	Grønbergssvingen 67

Ubesatte verv/på valg:

Nestleder

Sekretær

Varamedlem

Foreslått: Camilla Alstad Næss (Grønbergssvingen 87) og Rolf Solheim (Grønbergssvingen 72) velges inn som styremedlem.

Verv og annen ansvarsfordeling fordels blant medlemmene i styret på førstkommende styremøte.

Vedtak: Godkjent

13. Annet

Trafikksituasjonen ble diskutert.

Det er behov for skilt som viser til husnummerering i feltet.

Status fotgjengerfelt mellom snarveg fra lekeplass til fortau midt i feltet.

Sveberg, 10.05.2023

Møteleder
Maiken Lindegjerdet

Møtereferent
Lina Ödlund

Fredrik Bruun Larsen

Stian Sundli

APPENDIKS A: DELTAKERLISTE

Antall:	Navn:	Eier av (husnr.):
1	Maiken Lindgjerdet	68
2	Filip Flakne	68
3	Lina Ödlund	71
4	Marthe Dilevka	12
5	June Thorstensen	64
6	Mats Braa	67
7	Fredrik Fredagsvik	10
8	Jørgen Rasmussen	14
9	Fredrik Bruun Larsen	75
10	Camilla Alstad Næss	83
11	Ann Kristin Selnæs	87
12	Annikken Sørli	58
13	Mona Iversen Myren	60
14	Tor-Inge Moholt-Eriksen	54
15	Karen Bårje	70
16	Stian Sundli	74
17	John Wilmann	87
18	Rolf Solheim	72
19	Tor-Inge Moholt-Eriksen	54

APPENDIKS B: ÅRSBERETNING 2022, ÅRSRESULTAT 2022 OG BUDSJETT 2023

ÅRSBERETNING GRØNBERGSSVINGEN VEL 2022

Styret har i perioden februar 2022 – april 2023 bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Status verv
Leder	Maiken Lindgjerdet	Grønbergssvingen 68	Ikke på valg
Nestleder	June Thorstensen	Grønbergssvingen 64	På valg
Kasserer	Marthe Ø. Dilevka	Grønbergssvingen 12	Ikke på valg
Sekretær	Ubesatt verv	-	På valg
Sosialansvarlig	Lacrimioara Codreanu	Grønbergssvingen 80	Ikke på valg
Styremedlem	Fredrik Fredagsvik	Grønbergssvingen 10	Ikke på valg
Styremedlem	Lina Ödlund	Grønbergssvingen 71	Ikke på valg
Varamedlem	Mats Braa	Grønbergssvingen 67	Ikke på valg
Varamedlem	Ubesatt verv	-	På valg

MEDLEMMER

Styret er i en utviklingsprosess for å strukturere og opparbeide dokumentdatabase, herunder et medlemsregister.

I henhold til Malvik kommunes kjøpekontrakt og vedtektenes § 5 er samtlige eiere av eiendom i Grønbergssvingen og Rotamarka pålagt medlemskap i opprettet velforening. Derfor er man som medlemmer å regne f.o.m. eiendomsservervelse.

MØTEVIRKSOMHET

Velforeningen ble stiftet 22.02.2022. Tilstede på stiftelsesmøtet var Maiken Lindgjerdet, Filip Flakne, June Thorstensen, Stian Sundli, Camilla Alstad Næss og Martin Årvåg Kaarvand. Deler av det sittende styret ble valgt.

Styret avholdt et ordinært styremøte i perioden frem mot årsmøtet 2022 og behandlet to spesifikke saker i perioden. Resten av styret ble valgt på årsmøtet. Det ble avholdt et ordinært styremøte i juni, samt overtakelse og befaring med representanter fra kommunen og entreprenøren på alle lekeplassene. Det ble avholdt et ordinært styremøte i forkant av et ekstraordinært årsmøte i oktober. I 2023 har det innen årsmøtet i april vært avholdt to ordinære styremøter. Utover møtevirksomheten benytter styret felles chat aktivt.

GENERELL ORIENTERING

I løpet av 2022 har styret arbeidet videre med grunnlaget for administrasjon og organisasjon, så som bankkonto og betalingsløsninger (Vipps), medlemsregister, regnskapsføring, etablering og utarbeidelse av styringsverktøy m.m., men her gjenstår det en del arbeid.

Manglende likviditet begrenser handlingsrommet og vanskeliggjør en del prosesser. Styringsverktøyet StyreWeb skal etter hvert være en integrert del av styrearbeidet, og vi ser frem til en enklere og mer sømløs drift av vellet på sikt.

Videre har styret forsøkt å være raske på ballen når situasjoner av ulik art oppstår, og løpende ivareta henvendelser fra medlemmene og svare opp/behandle disse.

Lekeplasser

I juni 2022, overleverte Malvik kommune driftsansvaret for lekeplassene i området til velforeningen, sammen med en noe vel spesifikk vedlikeholdsinstruks. Representanter fra styret deltok ved befaring/overtakelse. Skjøtsel i 2022 er gjort på eget initiativ av medlemmene. Kudos til alle initiativtakere på denne fronten!

Styret vil legge frem forslag til organisering av skjøtsel av lekeplassene i ordinært årsmøte 2023, og vi ønsker gjerne innspill under møtet.

Trekk til sandkasser vil forhåpentligvis bli anskaffet og distribuert i 2023, avhengig av når og om det foreligger godkjenning på søknad om midler fra kommunens fond.

Postkassestativ/Postdistribusjon

Posten har fremmet krav til at felles postkassestativ etableres for å fortsette distribusjonen av post i området. Valg av utførelse og plan for gjennomføring ble besluttet om i ekstraordinært årsmøte avholdt oktober 2022. Styret har gjort beregninger og utarbeidet et design og arbeidstegninger som ble oversendt til Tiller vgs. Løpende dialog med Posten Norge som deretter har opprettholdt distribusjonen til stativene er på plass. I skrivende stund er postkassestativene ferdig bygget og vil være klare for montasje i løpet av våren. Vi

venter kun på tilbakemelding på fraktalternativene, samt å beregne materialkostnaden for fastmonteringene.

Strøkasser

I henhold til beslutning under årsmøtet 2022 er tre strøkasser kjøpt inn og plassert i området. Antall og plassering ønskes evaluert.

Ryddedugnad/forsøpling

Dugnad ble avholdt i mai, med stort oppmøte og kjempeinnsats av store og små. Målsetningen med dugnaden var å få ryddet området for søppel, ikke minst de store mengdene byggmaterial som er blitt spredt i området. Styret organiserte med søppelsekker, hansker etc. samt is til alle barn etterpå. Erfaring fra dugnaden er blant annet at bortkjøring av søppel til fyllinga må være et eget dugnadspunkt med eventuell kjøregodtgjørelse.

Det er fortsatt stor bygevirksomhet i området, og dessverre observeres det stor variasjon i avfallshåndteringen og vindsikringen av materialer på byggeplassene hos de ulike aktørene. Styret har fortløpende tatt kontakt med de byggentreprenørene som ikke har håndtert dette på en god måte, for å få påvirket disse til å ta ansvar. Det oppleves likevel at enkelte aktører rydder noenlunde opp etter seg, men ikke endrer rutinene sine. Styret har løpende dialog med kommunens arealforvalter i denne sammenheng.

Styret 17.04.2023

*Maiken Lindgjerdet
Styreleder*

BUDSJETT OG RESULTAT FOR 2022 OG BUDSJETT FOR 2023

Det ble vedtatt et budsjett på årsmøtet 2022 med utgangspunkt i de per dato 33 bebodde eiendommene. I enkelte av utgiftspostene ble det likevel tatt høyde for at det antagelig ville tilflytte flere i løpet av året. Innen betalingsløsning kom på plass var det totalt 35 bebodde eiendommer. Noen av de planlagte utgiftene ble satt på vent, noe som resulterte i et overskudd. Overskuddet er i utgangspunktet tiltenkt de utsatte utgiftene.

Manglende likviditet har gjort logistikk-koordinasjonen litt vel tungvint. Til tross for dette har det fungert greit med vipps-løsningen vi har benyttet så langt, og ad hoc-betaling underveis.

	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Utgifter			
Styringsverktøy	3 168,00 kr	- kr	1 920,00 kr
Dugnadmateriell	1 000,00 kr	918,60 kr	500,00 kr
Vedlikeholdsutstyr lekeplasser	- kr	- kr	5 000,00 kr
Møtelokale, leie	500,00 kr	594,00 kr	600,00 kr
Godtgjørelse styret	3 500,00 kr	3 338,90 kr	4 500,00 kr
Uforutsette utgifter	2 000,00 kr	- kr	5 000,00 kr
Renter og gebyrer	- kr	250,85 kr	600,00 kr
Sum utgifter:	10 168,00 kr	5 102,35 kr	18 120,00 kr
Inntekter			
Medlemskontingent á 300 kr	10 500,00 kr	10 500,00 kr	19 341,00 kr
Vippsavgift (á 7 kr per kont.innbet.)	245,00 kr	245,00 kr	386,82 kr
Sum inntekter:	10 745,00 kr	10 745,00 kr	19 727,82 kr
Beregnet resultat:	577,00 kr	5 642,65 kr	1 607,82 kr

APPENDIKS C: «BUDSKAP OM ROP-BOLIGER PÅ SVEBERG»

Budskap om ROP-boliger i Malvik kommune

Vi er en sammenslutning av ulike organisasjoner med tilknytning til Sveberg, som er opptatt av at Malvik skal være et inkluderende samfunn, et trygt sted for våre barn å vokse opp og et sted hvor vi respekterer og tar vare på hverandre.

Malvik kommune planlegger å bygge boliger for personer med samtidig rus- og psykiske (ROP) lidelser i kommunen. Dette er et viktig tiltak som vil bety at noen av lokalsamfunnets aller sykeste får et verdig liv, gjennom en egen bolig å bo i, samtidig som de blir fulgt opp tett av fagfolk.

Denne gruppen blir typisk kategorisert i grupper etter hvor alvorlige lidelser de har, der gruppe 1 er de friskeste og gruppe 7 er de aller sykeste. Bakgrunnen for kategoriseringen er å hensynta behovene til de respektive gruppene.

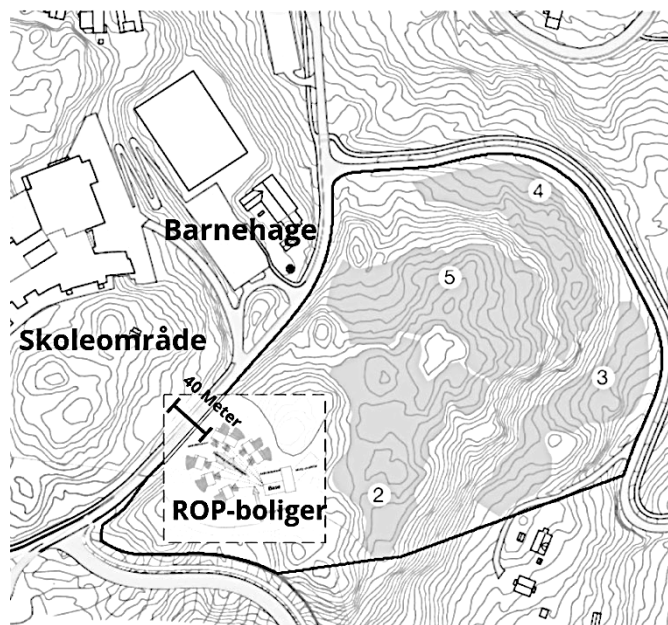
Boligene som er planlagt på Sveberg skal være døgnbemannet. De eneste pasientgruppene som krever døgnbemanning ifølge kunnskapsrapporten [«Samlokaliserte boliger med base og småhus»](#), utført på oppdrag fra Oslo kommune, er gruppe 6 og 7.

Denne rapporten beskriver at disse personene utgjør en sikkerhetsrisiko, er utagerende, har en grenseløs atferd, personlighetsforstyrrelser, samtidige, alvorlige psykiske lidelser, er i aktiv rus, og utøver verbal og fysisk vold og trusler. Den samme rapporten angir at disse beboergruppene bør være skjermet fra ordinært bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet» (s. 5 i rapporten) og at det for disse gruppene er «avgjørende å skjerme både beboere og nabolag fra hverandre». (s.11 i rapporten)

Selvsagt skal også disse gruppene ha et sted å kunne kalle sitt hjem, men vi er opptatt av å finne en løsning som både ivaretar personene som skal bo i disse boligene, kommunen som har ansvaret for dem, de ansatte som skal jobbe med dem, oss som blir deres naboer og våre barn som går på skole og barnehage i nærheten.

Plasseringen kommunen i dag peker på, er et område på Sveberg i umiddelbar nærhet til barnehage og skole. Dersom boligene bygges slik som planlagt, vil disse lokaliseres kun 40 meter fra barnehage og skole og i et friområde som nevnte barnehage og skole bruker på daglig basis.

Dette er et område hvor barn går alene til og fra skolen hver dag, og som huser lekeplasser og fritidstilbud til barn og unge fra hele Malvik. Planlagte plassering gir risiko for konflikter og uheldige hendelser, som vil være negative både for ROP-beboerne og barna. Vi har vanskeligheter for å forstå grunnlaget for denne plasseringen av boligene med tanke på beskrivelsen av brukergruppen.



Vårt mål er ikke å stoppe bygging av boligene, men å sørge for en løsning som gjør at vi kan føle oss trygge, samtidig som hensynet til samfunnets aller sykeste blir ivare tatt på en god måte.

Et av flere alternativer til plassering som Malvik kommune ikke har utredet, er å bygge boligene på det allerede eksproprierte arealet i Brattalia. Dette arealet, som bare ligger noen hundre meter fra Sveberg, tilfredsstiller Husbankens krav om nærhet til kollektivtrafikk, butikk, apotek og servicefunksjoner. I tillegg er nevnte plassering mer sentrumsnært enn Sveberg og har vesentlig bedre kollektivforbindelser. Vi oppfordrer Malvik kommune å utrede dette alternativet nærmere samt andre tomter, både som kommunen og øvrige eier, for å finne en tomt som egner seg for gruppen som det skal bygges for.

Vi kommer til å be Malvik kommune arrangere et folkemøte om saken, der både politisk og administrativ ledelse er på plass. Vi opplever at den informasjonen som kommunen har gitt så langt er mangelfull. Vi opplever dessverre, etter flere møter med kommuneadministrasjonen, ufullstendige svar på grunnleggende spørsmål. Vi ønsker å samarbeide med kommunen for å finne en alternativ plassering som ivaretar behovene for brukergruppen.

Det understrekes nok en gang at vi ikke er imot etablering av omsorgsboliger på Sveberg. Vi har forståelse for at Malvik kommune har et stort behov for etablering av omsorgsboliger generelt, og at det kan være behov for etablering av slike boliger på Sveberg. Imidlertid er samlokalisering av to svært sårbare grupper (barna og ROP-beboerne) ikke hensiktsmessig.

Kommunen angir å ha et sterkt tidspress for å få etablert et tilbud til ROP-beboere.

Erfaringer fra dagens tilbud til ROP-beboere på Vikhammer viser at det er ugunstig å blande omsorgstilbud for ulike grupper som ruspasienter, eldreomsorg og botilbud for psykiske utviklingshemmede på samme lokasjon. Det er heller ikke anbefalt å samle mange ROP-boliger på et sted (s. 9 i rapporten). Etablering av ROP-boliger på planlagte lokasjon vil gjøre det svært utfordrende å benytte resterende del av tomten til andre formål og for andre omsorgsboliger.

Vi mener det er helt avgjørende for prosessen videre at kommunikasjonen og dialogen med innbyggerne i Malvik blir så god som mulig. Vi håper vi kan få til et godt samarbeid med kommuneadministrasjonen og politikerne i Malvik kommune til å finne en god løsning for ROP-brukerne. Vi må ta hensyn til to av de mest sårbare gruppene i samfunnet, barna og ROP-brukere. Dette er to grupper som i begrenset grad får benyttet stemmen sin for å uttrykke sine behov. Vi er bekymret for at planlagte plassering av ROP-boligene ikke ivaretar behovene til noen av disse gruppene, men er valgt utelukkende basert på lett tilgjengelig tomt.



Planer om å kjøpe bolig?

Da er tiden inne for en prat om bank og boliglån!

I samarbeid med Meglerhuset Nylander, kan Selbu Sparebank tilby en ryddig prosess, helt fra din første tanke om boligkjøp til du står der med nøkkelen i hånda.

Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!



Lena Lenvik

☎ 45 49 29 59



Martin Jøssund

☎ 48 14 78 99



Line M. Korstad

☎ 92 02 13 42



Kenneth Haugen

☎ 99 32 44 01



Silje N. Kvål

☎ 99 26 47 90



Pål A. Brøndbo

☎ 90 16 17 35

eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!

Grønbergssvingen 48 7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

BRA: 185 m²

BRA (ny arealstandard): 185 m²

BRA-i (ny arealstandard): 185 m²

Samlet vurdering

TG-0

32

TG-1

0

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 omfang, 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/11189>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng under terrasseplatt på baksiden av boligen har fall inn mot grunnmur.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.10.2023

Rapportdato
15.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Treco Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jarle Kjellås
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Arnebyvegen 2, 7071
TRONDHEIM

Telefon: +4740004456
Epost: jarle@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Grønbergssvingen 48, 7550 Hommelvik

Kommunenr: 5031 Gårdsnr: 46 Bruksnr: 754 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2023

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført med sokkeletasje, 1. og 2. etasje. Støpt gulv mot grunn og grunnmur oppført i støpt betong. Boligen er over grunnmur / støpt plate oppført i en trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Utvendig trapperom fra bakkeplan framside opp til bakside er kledd med fasadeplater. Etasjeskille av trebjelkelag. Takkonstruksjon har pulttaksform tekket med duk. Vinduer med 3-lags glass. I sokkeletasje er det garasje i tilknytning til boligen.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	58	27	31	Hall m/trapp, wc og vaskerom / bod	Garasje og teknisk rom
1. etasje	56	56	0	Stue / kjøkken m/trapp	
2. etasje	71	67	4	Stue m/trapp, 3 soverom, bad og gangareal	Walk-in / garderobe
Totalt m²	185	150	35		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	58	58	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	35
2. etasje	71	71	0	0	14
Totalt m²	185	185	0	0	49

Kommentar til arealberegning

Vaskerom / bod i sokkeletasje er vurdert medtatt som P-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng under terrasseplatt på baksiden av boligen har fall inn mot grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0
Ingen tegn til skader / skjevheter i tilknytning til grunnmur.	

6.3 Rom under terreng

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

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-0	
Det er montert inspeksjonsluke i utforet vegg i bakkant av garasje slik at det ikke er utført hulltaking. Det ble også foretatt fuktmålinger i utforet vegg i bakkant av garasje uten at det ble påvist avvik. Boligen er ny og ingen synlige tegn på tilstandssvekkelser eller skader ble registrert på befaringsdagen	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda 2. etasje

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-0	
Veranda fremstår som godt utført uten tegn til svikt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda 1. etasje

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-0**

Veranda fremstår som godt utført uten tegn til svikt.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Platting 1. etasje

Type	Platting
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-0**

Platting fremstår som godt utført uten tegn til svikt.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-0**

Ved funksjonstest av enkelte vinduer og ytterdører ble det ikke registrert svikt.
Vinduer og dører fremstår i god stand.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
-------------	---------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Utvendig kledning fremstår som godt utført uten tegn på skader.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Det ble ikke registrert svikt i tilknytning til renner/nedløp.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon. Dette forutsetter riktig oppbygging, spesielt med tanke på type undertak, lufting og bruk av dampspørre. Ingen symptomer på svikt ble registrert.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Tak er tekket med duk fra Protan.	
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Ingen tegn til avvik registreres ved kontroll på tak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ved stikkontroll med nivelleringslaser ble ingen vesentlige skjevheter registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-0

Ingen avvik registrert.

6.15 Kjøkken

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-0

Kjøkkeninnredning er ny og fremstår i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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?

Nei

Det er fremlagt ferdigattest datert 21.09.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-0
Toalettrom fremstår i god stand.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper i tre med eik trappetrinn og hvitmalt vanger / stusstrinn. Rekkverk med spiler i metall og håndløpere i eik.	
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-0
Trapper fremstår i god stand.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Avløpsanlegg i boligen fungerte etter enkel test på stedet.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
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-0
Rørfordelerskap er plassert på teknisk rom med sluk og gulvbelegg. Vannrør i boligen fungerte etter enkel test på stedet.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	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-0
Nytt elektrisk anlegg der sikringsskap er plassert på vaskerom / bod i underetasje.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ikke datert men antas å være fra 2023 da boligen er ny.	
Størrelse	
187 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-0
Varmtvannsbereder er ny og fremstår i god stand.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ventilasjonsanlegget er nytt.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ventilasjonsanlegget i boligen er nytt og fremstår i god stand. Det er en garasje i sokkeletasje hvor det kun er etablert lufterist i garasjeport. Dette vurderes å være marginalt med ventilering og det må fortløpende vurderes behov for bedre ventilering.	

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med sokkelflis og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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-0**

Overflater er nye og fremstår uten tegn på skader.

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-0**

Undertegnede har i forbindelse med uavhengig kontroll av fuktsikring på våtrom vært på befaring / kontroll under oppbygging og kan bekrefte bruken av membran som fuktsikring under flis.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dobbel servant m/servantskap, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Innredning fremstår som ny uten tegn på skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Ventilasjon 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

Badet er nytt og ikke tatt i bruk slik at det ikke er hensiktsmessig med fuktmåling eller hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Undertegnede har hatt uavhengig kontroll av våtrom og har fått tilsendt dokumentasjon i forbindelse med dette.

6.25 Våtrom: Vaskerom / bod i sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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?

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-0

Overflater er nye og fremstår uten tegn på skader.
Gulvbelegg er lagt gjennomgående i døråpning til bod.

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-0
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Videre er ventilasjonsaggregat plassert på rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredning fremstår som ny uten tegn på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ventilasjon 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-0
Rommet er nytt og ikke tatt i bruk slik at det ikke er hensiktsmessig med fuktmåling eller hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Undertegnede har hatt uavhengig kontroll av våtrom og har fått tilsendt dokumentasjon i forbindelse med dette.	

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant