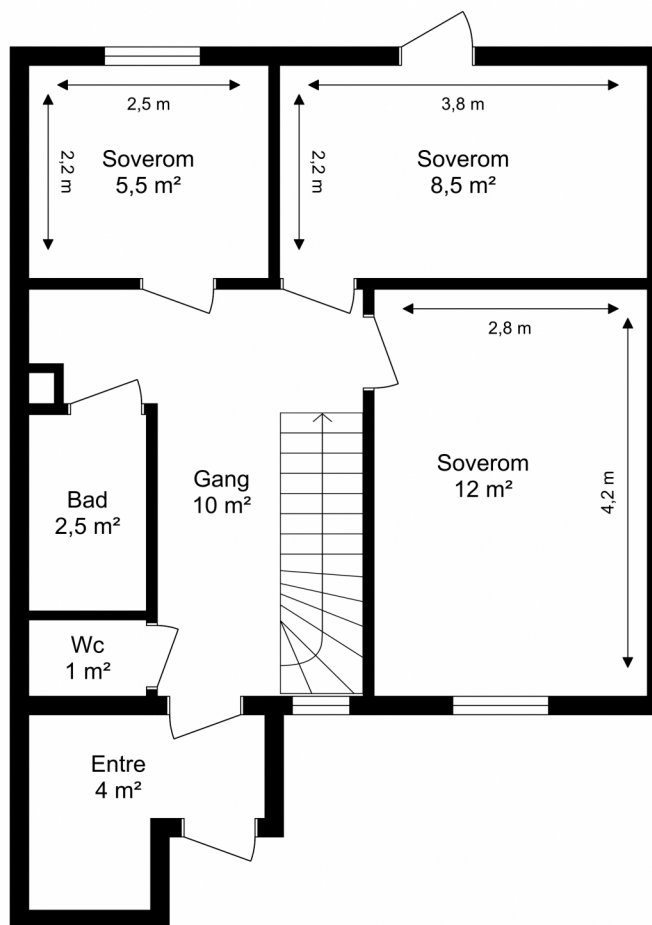


Byåsveien 148A

1. Etasje

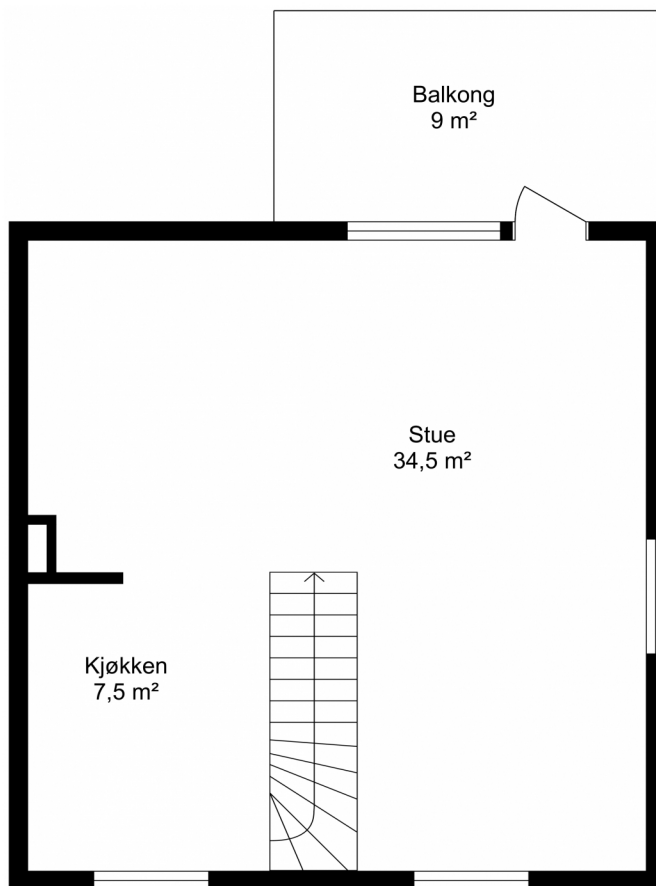


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Byåsveien 148A

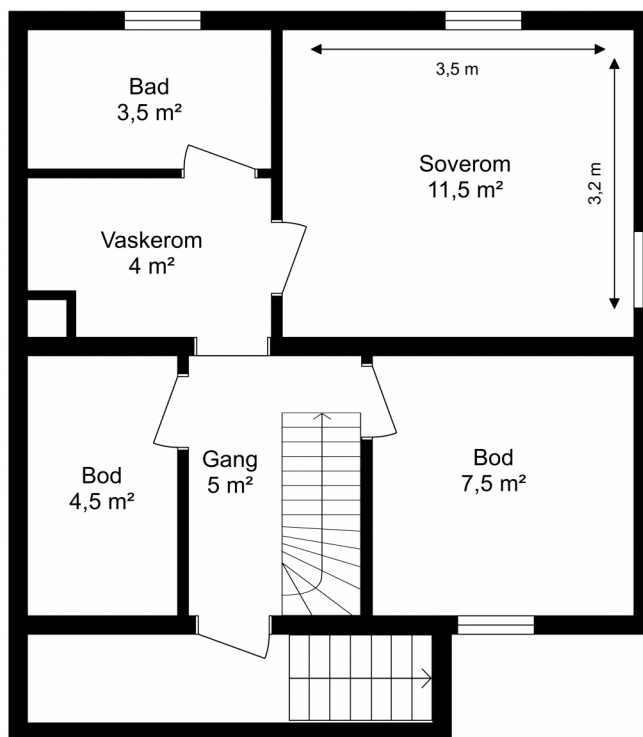
2. Etasje



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.

Byåsveien 148A

Kjeller



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250093	

Selger 1 navn
Britt Johansen

Gateadresse	
Byåsveien 148A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Usikker- firma fra Orkanger

Arbeid utført av

Uvisst, 24 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Usikker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bla fjerning av oljetank

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Borettslaget har opplysninger om hvilke firma som er benyttet ved renovering

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Johansen	c260df3515b4a412250366e 23d637c3cd3ca5609	12.05.2025 14:23:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1250093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Byåsveien 148A 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1959

BRA: 128 m²

BRA-i: 128 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

16

TG-3

1

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, tilleggssbygninger (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 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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30986>

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 TG3

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Sokkel list til dusjhjørnet avgrenser lekkasjevann fra å renne til sluken. Ved en eventuell lekkasje på badet vil lekkasjevannet renne ut i tilstøtende rom.

Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt og ved spyling i dusjen blir vann liggende igjen på gulvet.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør gjøres tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det bemerkes at det ikke er etablert topplis på grunnmursplasten som gjør at grunnmursplasten ikke er klemt mot grunnmuren. Dette kan medføre at nedbør og eventuelt smeltevann driver inn bak grunnmursplasten. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Selger opplyser at utførende entreprenør skal fullføre jobben med klemlis og ny terrasse.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende klemlis på grunnmursplasten.

Anbefalte tiltak

Topplis på grunnmursplasten må etablere for å klemme grunnmursplasten mot grunnmuren.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i på soverom uten at det registreres tegn til skader eller fukt.

Ved et fuktsøk mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres det tegn til fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av påvist fukt i gulv og nedre del av grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Enkelte vinduer har treg åpne/lukke mekanisme.

Vinduer har harde og uttørkede tettelist/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Enkelte vinduer har justeringsbehov.

Med bakgrunn i alder og slitasje på karmen vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det bemerkes at avtrekket ikke er ført ut, men at det er etablert kullfilter. Dette er kun en resirkulering av luften og er ikke optimalt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert med avtrekksrør ført ut igjennom vegg eller over tak.

Toalettrom

Oppsummering

Det bemerkes at klosettet fremstår å være løst. Sisternen bruker lang tid på å fylles etter nedspyling.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Effekten av naturlig avtrekk er avhengig av vær og temperaturer og vil dermed variere.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen, samt ovennevnte forhold rundt toalettet.

Anbefalte tiltak

Ytterlige undersøkelser vedrørende sisternen som fylles sakte og løst toalett anbefales.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering av toalett rommet.

Trapp

Oppsummering

Det bemerkes at det ikke er montert håndløper på veggen i trapp ned til kjelleren.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende håndløper i kjellertrappen.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Stoppekran er ikke funksjonstestet da det er en eldre type.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er plassert i rom uten sluk og det er ikke etablert noen lekkasjesikring av berederen.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder og usikker resterende funksjonstid anbefales det at det installeres en automatisk vannstoppeventil for å kunne få tidlig varsel og stoppe vann ved eventuell lekkasje

Våtrom: Bad første etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren. Ved en eventuell lekkasje er det en fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Ved spyling i dusjen blir det liggende igjen vann på gulvet.

Det registreres at det er noe manglende flis fuge ved døren og flis arbeidet fremstår å være unøyaktig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes svabring av gulvet etter dusjing på grunn av vann som blir liggende etter dusjing.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen av membran/tettesjikt på grunn av manglende rengjøring og slukets utforming.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusj dører er løse og det mangler triser/hjul for å henge disse på plass.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

På grunn av alderen på tettesjiktet anbefales det uansett å etablere et tett dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert en avtrekksvifte, men den virker ikke.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom da overflate på vegg er utført uten fuktbestandige materialer samt manglende sluk i rommet. Det er ukjent om membran er smurt på gulv under flis. En eventuell lekkasje i dette rommet vil føre til skade på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsgrad 2 settes da rommet ikke er bygget som et våtrom.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rommet bør påregnes. I påvente av en oppgradering anbefales etablering av sikring mot en evt. lekkasje som for eksempel montering av automatisk lekkasjesikring.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I kjelleren er det etablert et soverom hvor det er byggemeldt tørkerom.

Deler av entre er byggemeldt som "loft" (garderobe). Denne delen av entre benyttes som garderobe, men det gjøres oppmerksom på at skillevegg er fjernet.

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

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate eller rømning på soverom i kjelleren.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Britt Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet** Telefon: **93489454**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **tom@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Byåsveien 148A, 7021 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	425	Bruksnr:	281	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	1	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1959 - Kilde: Matrikkelen.						
Boligtype:	Bolig						

Generell beskrivelse av boligen:

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

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	0
2. etasje	42	42	0	0	9
Kjeller	39	39	0	0	0
Totalt m²	128	128	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre, gang, bad, wc og tre soverom.	
2. etasje	42	42	0	Stue og kjøkken.	
Kjeller	39	25	14	Gang, vaskerom, bad og soverom.	To boder.
Totalt m²	128	114	14		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er oppgradert i 2021 og 2025.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det bemerkes at det ikke er etablert toppliste på grunnmursplasten som gjør at grunnmursplasten ikke er klemt mot grunnmuren. Dette kan medføre at nedbør og eventuelt smeltevann driver inn bak grunnmursplasten. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Selger opplyser at utførende entreprenør skal fullføre jobben med klemliste og ny terrasse. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende klemliste på grunnmursplasten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Toppliste på grunnmursplasten må etablere for å klemme grunnmursplasten mot grunnmuren.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av grunnmuren er under bakkenivå og at den er kledd med panel innvendig. Kontrollen av grunnmuren er derfor å anse som begrenset.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i på soverom uten at det registreres tegn til skader eller fukt.

Ved et fuktsøk mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres det tegn til fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av påvist fukt i gulv og nedre del av grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
--	-------------

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket måles til ca 93 cm ved befaringen. Ingen tiltak er påkrevd.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

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

Vinduer i første og andre etasje er skiftet i 2019.

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-1
---	-------------

Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når disse ble skiftet.

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

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

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

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

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

Enkelte vinduer har treg åpne/lukke mekanisme.

Vinduer har harde og uttørkede tettelist/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte vinduer har justeringsbehov.

Med bakgrunn i alder og slitasje på karmen vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Yttervegg er etterisolert og det er skiftet kledning i 2020.

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-1**

Utvendig kledning fremstår uten vesentlige tegn til skader.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av kaldloftet og det registreres ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp er skiftet i forbindelse med bytte av tak i 2013.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

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

Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det registreres enkelte ujevnheter på taket som vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning.

6.11 Taktekking

Type tkking	Betongstein
-------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

Taket opplyses å være skiftet i 2013.

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?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Det registreres ingen tegn til skader på taktekkingen.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det vurderes å ikke være krav til snøfangere på taket. Det er montert snøfanger på fremsiden av boligen.

Det er montert takstige for adkomst til feier.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Ved en enkel nivellering måles det ca 10 mm differanse på stue som anses å være innenfor det som er normalt.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl, Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er senket stålrør i pipen. Det ble ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

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-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøll og frysenskap. Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det bemerkes at avtrekket ikke er ført ut, men at det er etablert kullfilter. Dette er kun en resirkulering av luften og er ikke optimalt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert med avtrekksrør ført ut igjennom vegg eller over tak.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I kjelleren er det etablert et soverom hvor det er byggemeldt tørkerom.	
Deler av entre er byggemeldt som "loft" (garderobe). Denne delen av entre benyttes som garderobe, men det gjøres oppmerksom på at skillevegg er fjernet.	
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
Midlertidig brukstillatelse datert 02.07.1959 er fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate eller rømning på soverom i kjelleren.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det bemerkes at klosettet fremstår å være løst. Sisternen bruker lang tid på å fylles etter nedspyling.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Effekten av naturlig avtrekk er avhengig av vær og temperaturer og vil dermed variere.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstillende kravet ved oppføringen, samt ovennevnte forhold rundt toalettet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlige undersøkelser vedrørende sisternen som fylles sakte og løst toalett anbefales.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for god ventilering av toalett rommet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det bemerkes at det ikke er montert håndløper på veggen i trapp ned til kjelleren.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende håndløper i kjellertrappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Deler av avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Stoppekran er ikke funksjonstestet da det er en eldre type.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert varmepumpe i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpen ble montert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen avvik registreres.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1979

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er plassert i rom uten sluk og det er ikke etablert noen lekkasjesikring av berederen.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og usikker resterende funksjonstid anbefales det at det installeres en automatisk vannstoppeventil for å kunne få tidlig varsel og stoppe vann ved eventuell lekkasje

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er i følge selger oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren. Ved en eventuell lekkasje er det en fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Ved spyling i dusjen blir det liggende igjen vann på gulvet. Det registreres at det er noe manglende flis fuge ved døren og flis arbeidet fremstår å være unøyaktig utført.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må påregnes svabring av gulvet etter dusjing på grunn av vann som blir liggende etter dusjing.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og et servantskap med nedfelt servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet.

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**

Inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen er foretatt via åpninger i underliggende tak uten at det måles tegn til fukt. Det registreres enkelte fuktmerker i panelet på underliggende tak, men ved fuktmålinger måles det ingen tegn til fukt. Fukt merkene vurderes å komme fra eldre forhold før badet ble oppgradert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Bad kjeller**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Sokkel list til dusjhjørnet avgrenser lekkasjevann fra å renne til sluken. Ved en eventuell lekkasje på badet vil lekkasjevannet renne ut i tilstøtende rom. Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt og ved spyling i dusjen blir vann liggende igjen på gulvet. Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at lekkasjevann ikke ledes til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det bør gjøres tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen av membran/tettesjikt på grunn av manglende rengjøring og slukets utforming. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne, servant og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusj dører er løse og det mangler triser/hjul for å henge disse på plass.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

På grunn av alderen på tettesjiktet anbefales det uansett å etablere et tett dusjkabinett.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er etablert en avtrekksvifte, men den virker ikke.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet.

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

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen ligger på yttervegg og mot nabo.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom med flis på gulvet og malte overflater på veggene. I taket er det malt overflate.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom da overflate på vegg er utført uten fuktbestandige materialer samt manglende sluk i rommet. Det er ukjent om membran er smurt på gulv under flis. En eventuell lekkasje i dette rommet vil føre til skade på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsgrad 2 settes da rommet ikke er bygget som et våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av rommet bør påregnes. I påvente av en oppgradering anbefales etablering av sikring mot en evt. lekkasje som for eksempel montering av automatisk lekkasjesikring.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**ÅRSREGNSKAP 2024
FOR
B/L JOHNSENS MINDE III

FORETAKSNR. 989 678 337**

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no



BALANSE

BORETTSLAGET JOHNSENS MINDE III

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		7 714 000	7 714 000
SUM ANLEGGSMIDLER	3	7 714 000	7 714 000
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESUTGIFTER		14 600	6 900
DRIFTSKONTO		66 567	1
SUM OMLØPSMIDLER	7	81 167	6 901
EIENDELER		7 795 167	7 720 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL	4	-800	-800
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-800	-800
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-2 837 876	-3 295 189
SUM EGENKAPITAL		-2 838 676	-3 295 989
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN	5	-4 602 921	-4 052 217
BORETTSINNSKUDD	6	-320 000	-320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		-4 922 921	-4 372 217
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-12 885	-32 010
FORSKUDDSBET. FELLESKOSTNADER		-8 000	-8 300
PÅLØPTE RENTER		-12 685	-12 385
SUM KORTSIKTIG GJELD	7	-33 570	-52 695
EGENKAPITAL OG GJELD		-7 795 167	-7 720 901

Trondheim,

Lars Andreas Jensen
Styreleder

Vidar hansen Nordtømme
Styremedlem

Atle Kevin Angvik
Styremedlem

RESULTAT

BORETTSLAGET JOHNSENS MINDE III

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNETEKTER				
FELLESKOSTNADER		602 400	585 600	602 400
REFUSJON SNØBRØYTING			2 360	
SUM INNETEKTER		602 400	587 960	602 400
UTGIFTER				
VEDLIKEHOLD	1	-521 563	-24 203	-50 000
REVISJONSHONORAR	2	-10 944	-10 300	-10 500
REGNSKAPSHONORAR		-19 838	-19 025	-19 500
FORSIKRING		-37 931	-41 784	-32 000
EIENDOMSAVGIFTER		-144 567	-141 889	-135 000
KABEL-TV		-61 478	-57 589	-61 500
DIVERSE KOSTNADER (Rettsgebyr, purregebyr)		-732	-697	
SUM UTGIFTER		-797 053	-295 487	-308 500
DRIFTSRESULTAT		-194 653	292 473	293 900
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER				
RENTEUTGIFTER		-262 660	-231 964	-250 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-262 660	-231 964	-250 000
ÅRSRESULTAT		-457 313	60 509	43 900

BORETTSLAGET JOHNSENS MINDE III

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSIKK FOR SMÅ FORETAK OG FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG. INNTEKTSFØRING SKJER ETTER OPPTJENINGSPRINSIPPET.

NOTE 1 - VEDLIKEHOLD

SNØBRØYTING	-27 813
DRENERING	-251 830
REHABILITERING SKORSTEIN	-241 920
SUM	-521 563

NOTE 2 - HONORARER

KOSTNADSFØRT REVISJONSHONORAR ER KR. 10.944,- OG GJELDER I SIN HELHET REVISJONSARBEID. STYREHONORAR ER IKKE UT BETALT I 2024. BORETTSLAGET HAR INGEN ANSATTE OG ER SÅLEDES IKKE PLIKTIG TIL Å HA TJENESTEPENSJONSORDNING ETTER LOV OM OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON.

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER

	ANSKAFFET	KOSTNAD
BYGNINGER	1 959	7 714 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 714 000

SOM VERDI ER SATT INN DEN VERDIEN SOM BENYTTES SOM GRUNNLAG FOR EIENDOMSSKATT. DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 4 - ANDELSKAPITAL

DET ER INNBETALT KR. 100,- PR. ANDEL. BORETTSLAGET BESTÅR AV 8 ANDELER.

NOTE 5 - LÅN

LÅN TATT OPP I 2012 FOR Å FINANSISERE DIVERSE TAKARBEID. LÅNT OPP I 2017 FOR Å BEDRE ØKONOMIEN. ØKTE LÅNET MED KR. 115 000,- 09.10.18 FOR Å FINANSIERE RØRFORNYING, VERANDADØRER OG DRENERING. ØKTE LÅNET MED KR. 120 000,- 14.01.19 FOR Å FINANSIERE OVERNEVNTE REHABILITERING. DETTE LÅNET BLE NEDBETALT, OG NYTT LÅN PÅ KR. 4 532 000,- BLE TATT OPP 28.01.20. DETTE FOR Å FINANSIERE SKIFTE AV VINDUER OG BORDKLEDNING. TILLEGGLÅN PÅ KR. 280 000,- BLE TATT OPP 21.12.20 FOR Å FINANSIERE OVERNEVNTE REHABILITERING. TILLEGGLÅN PÅ KR. 633 535,- BLE TATT OPP 18.11.24 FOR Å FINANSIERE REHABILITERING SKORSTEIN.

LÅNEGIVER	LÅNEBELØP SALDO 01.01.24	ÅRETS AVDRAG	RESTGJELD 31.12.2024	RENTESATS
GML. LÅN I JBF (innfridd lån)	4 052 217	83 789	0	
NYTT LÅN I JBF (2024)	4 610 000	7 079	4 602 921	5,95 %

LÅNET VIL MED DAGENS AVDRAGSBETINGELSER VÆRE NEDBETALT I ÅR 2044. SOM SIKKERHET ER BOLIG STILT SOM PANT MED BOKFØRT VERDI KR. 7 714 000,- GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 3 365 888,- FELLESGJELDEN ER LIKT FORDELT PÅ ALLE ANDELSEIERNE.

BORETTSLAGET JOHNSENS MINDE III

NOTE 6 - BORETTSINNSKUDD

DET ER OPPRINNELIG INNBETALT KR. 40 000,- FRA HVER AV DE 8 ANDELSEIERNE
I BORETTSINNSKUDD

NOTE 7 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		-45 795
ÅRETS RESULTAT	-457 313	
AVDRAG LÅN	-90 868	
INNFRIDD LÅN I JBF	-3 968 427	
NYTT LÅN I JBF	4 610 000	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		93 392
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024		47 597

VEDTEKTER

For Borettslaget Johnsens Minde III

Vedtatt på konstituerende generalforsamling

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Formål

Borettslaget Johnsen's Minde III er et frittstående Borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Daglig leder og regnskapfører velges av generalforsamlingen.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1. Andeler og andelseiere.

- a) Andelen skal være på ?
- b) Bare andelseier i borettslaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- c) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- a) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- b) Dersom flere eier en andel sammen, skal et regnes om bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- a) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkejnnes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- b) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet erverv vil være i strid med punkt 2 i vedtektene
- c) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsat fall skal godkjenning regnes som gitt.
- d) Avhendingslova gjelder ved omsetning av borettslagsleiligheter.
- e) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.hender andelen.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig me en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen
- g) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan laget kreve inntil fire – 4 – ganger rettsgebyret av den som av

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge.

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseiers og slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje
3. De øvrige andelseiere i boligbyggelaget.

(2) forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle/samboer, til andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skift eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styrtet i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektene punkt 3-2, jf borettsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skift eier, og at varslet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Ansienniteten i borettslaget regnes etter sammenhengende botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker borettslaget hvilken andelseier i borettslaget som skal overta andelen

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overta sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggerlagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSRETT

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett vil å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til en annen som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilhørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av bolingen. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det eller ekteskapsloven § 68 eller husstandfellesskapsloven.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier jf borettslovens § 4-4.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av brukeren reduseres ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fren til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å utføre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseier brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måned skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnadene som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer og et varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styret skal velges blant borettslagets andelseiere eller medlemmer av andelseiers husstand. Tillitsvalgte som flytter ut fra borettslaget, kan fortsette i vervet frem til neste ordinære generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene, Protokollen skal underskrives av de tre fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksfører når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
1. å øke tallet på eierandeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
2. salg eller kjøp av fast eiendom.
3. å ta opp lån som skal sikre med pant med prioritet foran innskuddene
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostandene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN.

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni
- (2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styrer finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyest tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til borettslaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektene punkt 9-3 (1)

9-4 Saker som skal behandles p ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtekter her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

10. INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen ,med **minst** to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf.

Borettslagslovens §7-12

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

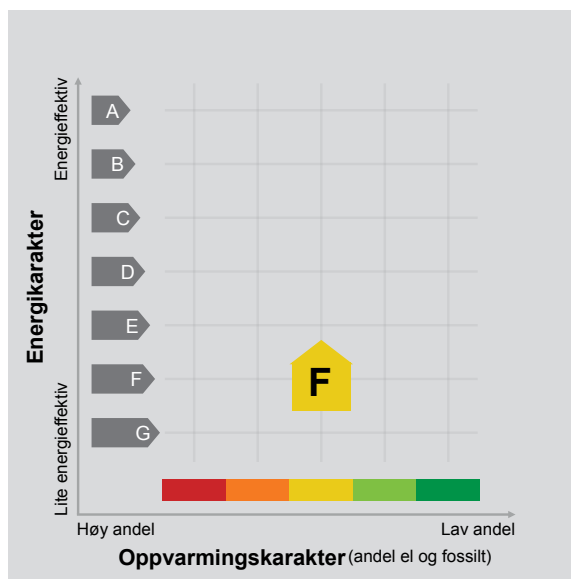
11-2 Forhold til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST



Adresse	Byåsveien 148A
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182276421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123779
Dato	21.05.2025



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

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

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

- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

**DELEGASJONSSAK
NR: DBK 0543/96**

Johnsens Minde III
Byåsveien 148 ABC
7021 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/34380/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
13.05.96

**BYÅSVEIEN 148A,B,C, BYGGESØKNAD FOR UTVIDELSE AV
EKSISTERENDE BALKONGER**

Byggested: BYÅSVEIEN 148A-B-C G.nr.:
Byggherre: Johnsens Minde III
Anmelder: Johnsens Minde III v/H. Lysø

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

Søknaden er mottatt 12.03.96.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 29.04.96 (levert i skranken) ligger til grunn for behandlingen.

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

Planene er i tråd med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

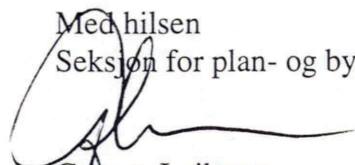
Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

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

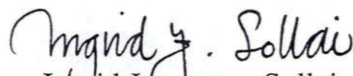
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder



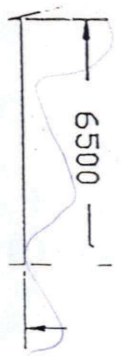
Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

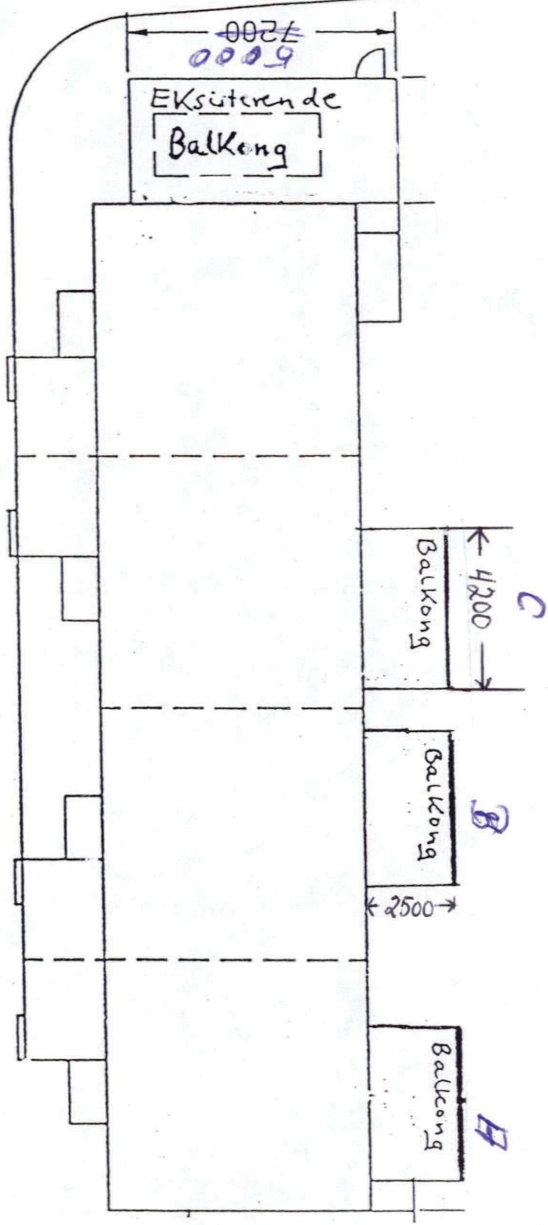
G. M. Tanem

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING 1
 12 MAR 1996
 00/34380



Byåsvien
 Fortau

V.1 L=4.57 m B=1.85
 P.1 L=4.40 m B=1.65



Balkonger

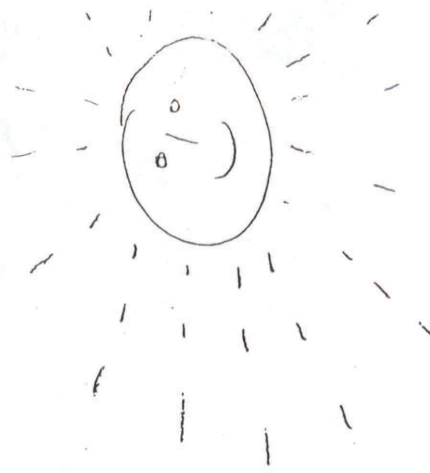
Mål 2500 x 4200
 tegnet i målestokk 1:200

BYÅSVEIEN 148

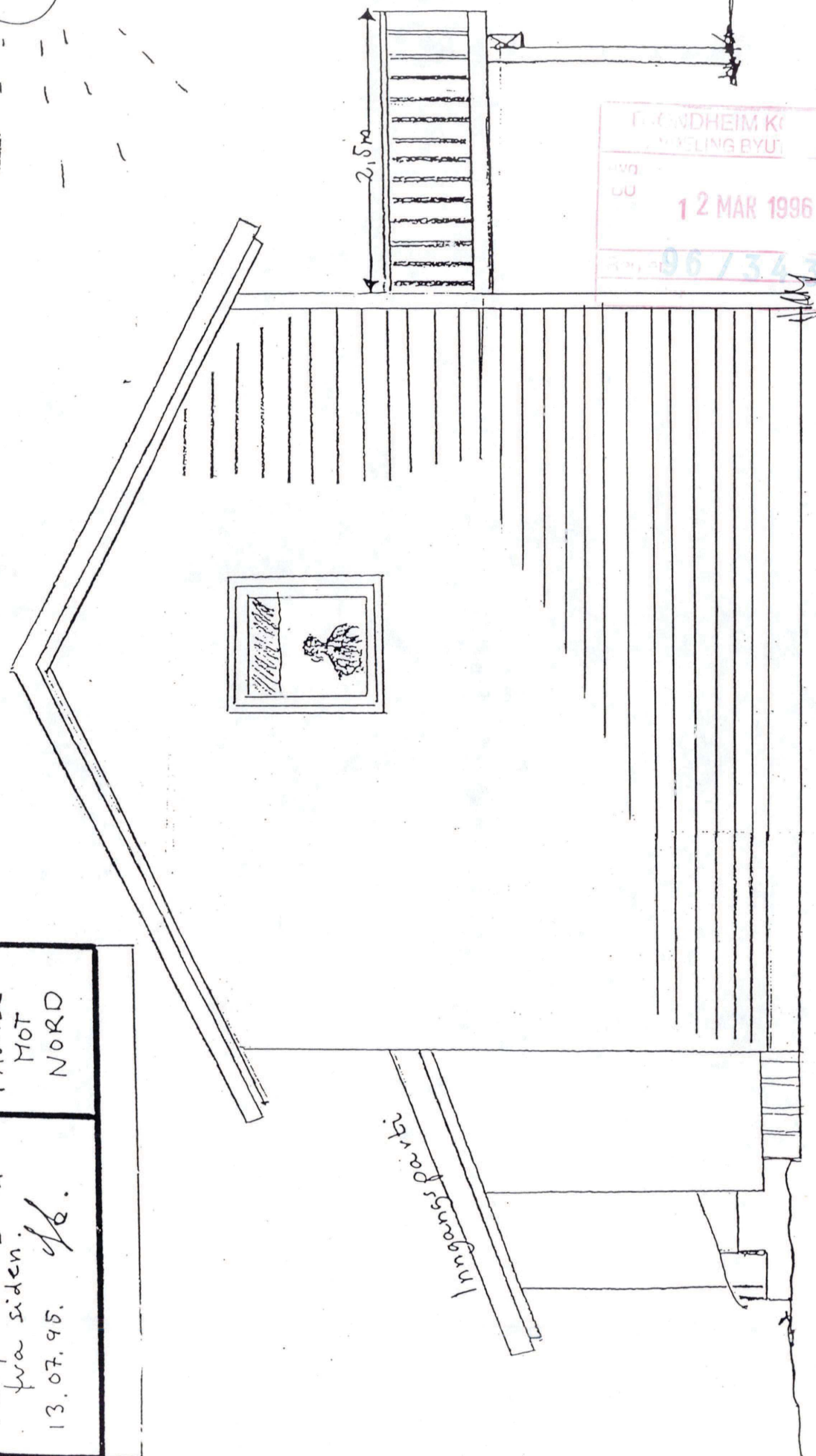
12.07.95

M 1/200

TEGNET
 OVENIFRA



Balkonger	M 1/50
Perspektiv tegning fra siden. 13.07.95. <i>df.</i>	FASADE MOT NORD

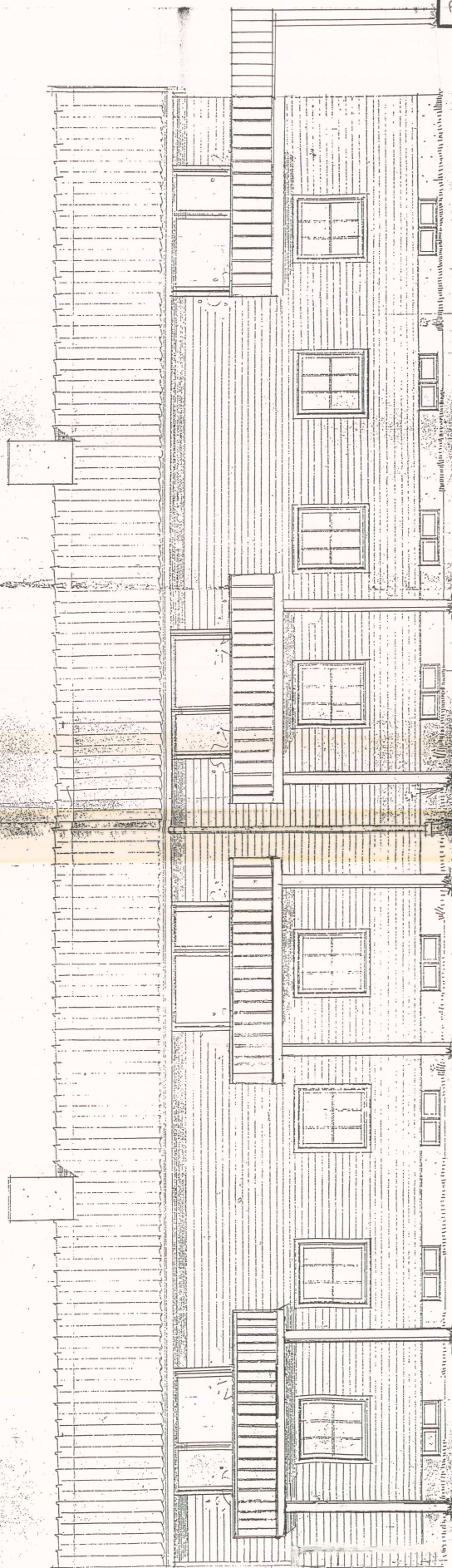


F. RONDHEIM K		av. E
M. LING BYU		L. 1/50
av. 00	12 MAR 1996	
96 / 34 380		Sekel 300

Ingangsparti

TRONDHEIM
 AVDELING 1
 Arkiv
 12 MAR 1996
 96/34380

Bygningen 148	Dato	12.07.95
	Tegning nr 1	Bygging av balkonger /
FASADE		148
TILT		
VEST		



TRONDHEIM KOMMUNE	Søky	106
ALDER-1983 FØDSEL	3907	
	28 MAR 1996	
Ans		
BU		
Reg nr		124882/46
Journale		96/34380

BYÅSVN. 148 ABC
EKS. SITUASJON
2,35m OK

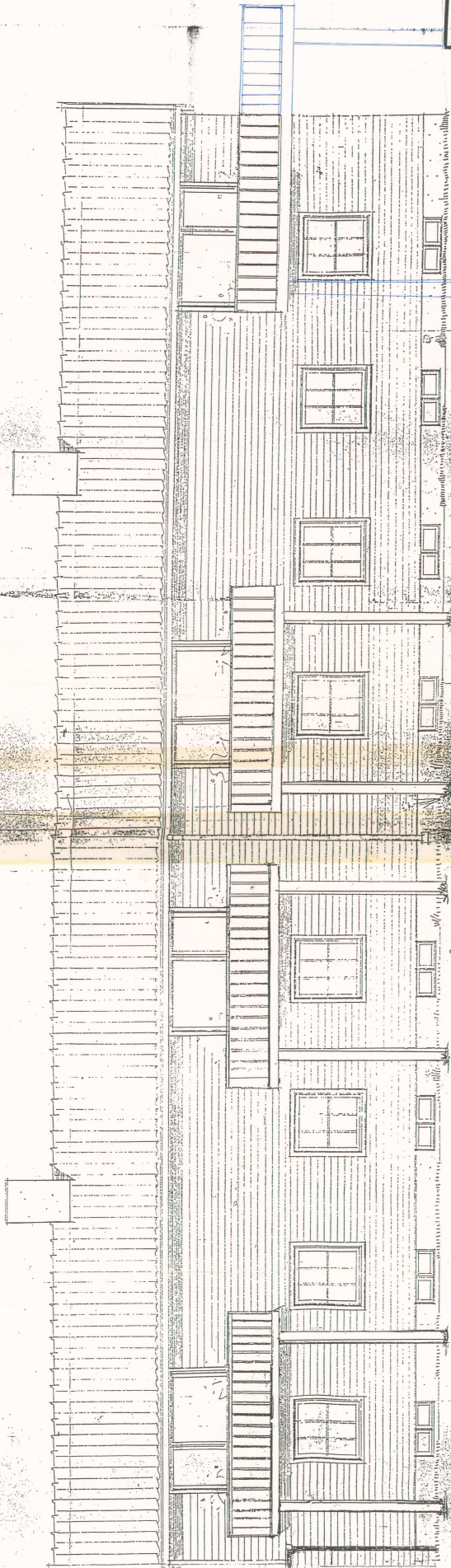
060555 0843

148.	(18)A
Byggn. råd. jnr.	30 NOV 1957
	697
	17

Appellat av bygningarna till
under hänförelse till beslutning av
15 JAN 1950

[illegible]

[illegible]



TRONDHEIM KOMMUNE
AVG. MODELING BYUTVIKLING
Saksnr. 300
BU 28 APR 1986
Reg.nr. 132349196
Journalnr. 96134380

Byggsaken 148	Date	M/50 12.07.95
	Bygging nr. 1	dd
Bygging av balkonger /	FASADE	dd
	TILT	VEST

C.

B.

A.

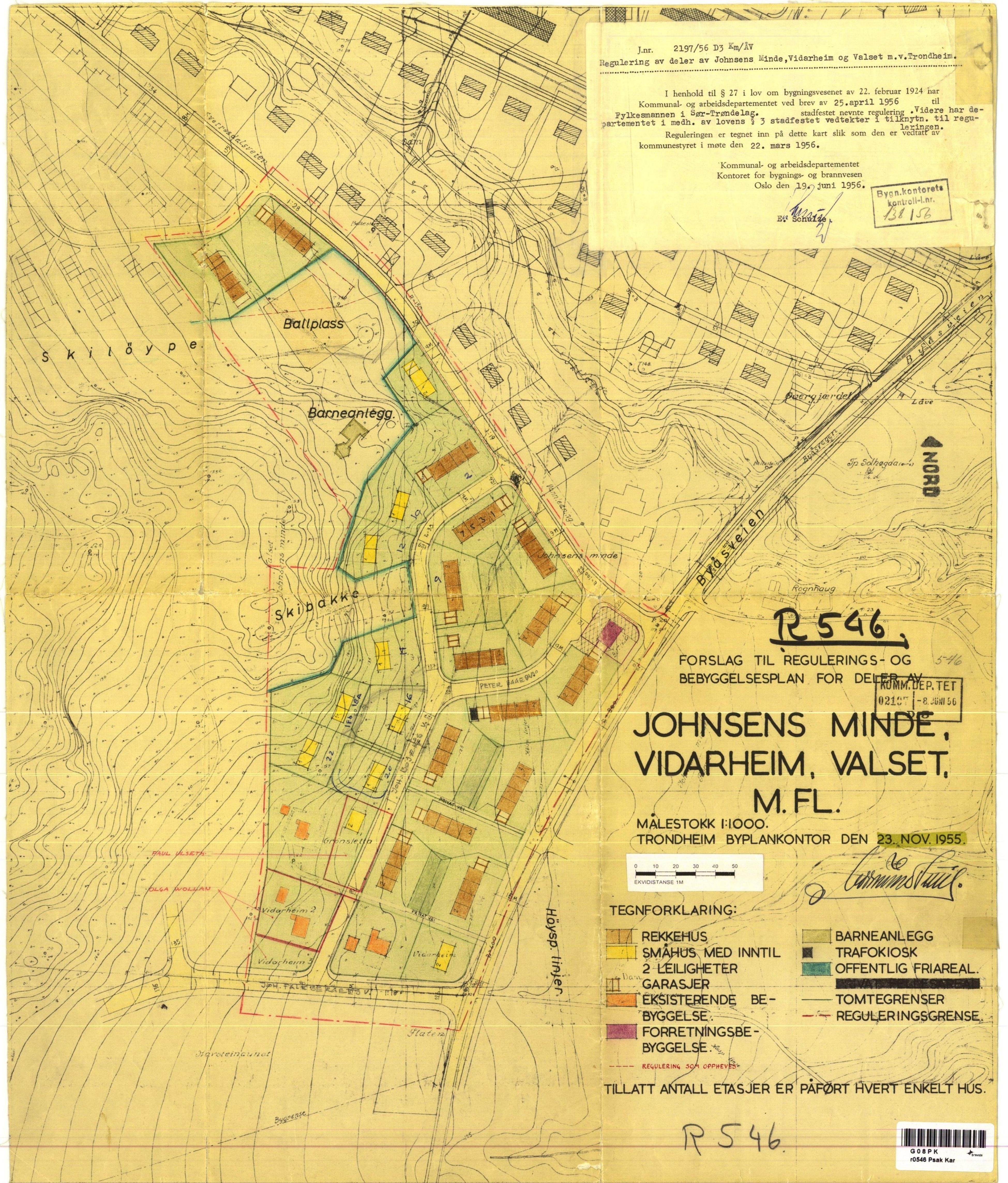
J.nr. 2197/56 D3 Km/ÅV
Regulering av deler av Johnsens Minde, Vidarheim og Valset m.v. Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 25. april 1956 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet i medh. av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 22. mars 1956.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 19. juni 1956.

Bygn.kontorets
kontroll-nr.
138156

E. Schulze



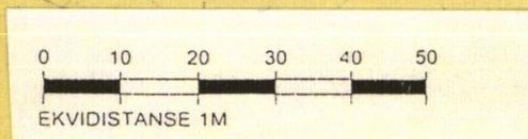
R 546.

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG
BEBYGGELSESPAN FOR DELER AV

KOMM. DEP. TET
0216 - 8. JUNI 56

JOHNSENS MINDE, VIDARHEIM, VALSET, M. FL.

MÅLESTOKK 1:1000.
TRONDHEIM BYPLANKONTOR DEN 23. NOV. 1955.



TEGNFORKLARING:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| REKKEHUS | BARNEANLEGG |
| SMÅHUS MED INNTIL 2 LEILIGHETER | TRAFIKIOSK |
| GARASJER | OFFENTLIG FRIAREAL |
| EKSISTERENDE BEBYGGELSE | TOMTEGRENSER |
| FORRETNINGSBEBYGGELSE | REGULERINGSGRENSE |

TILLATT ANTALL ETASJER ER PÅFØRT HVERT ENKELT HUS.

R 546.



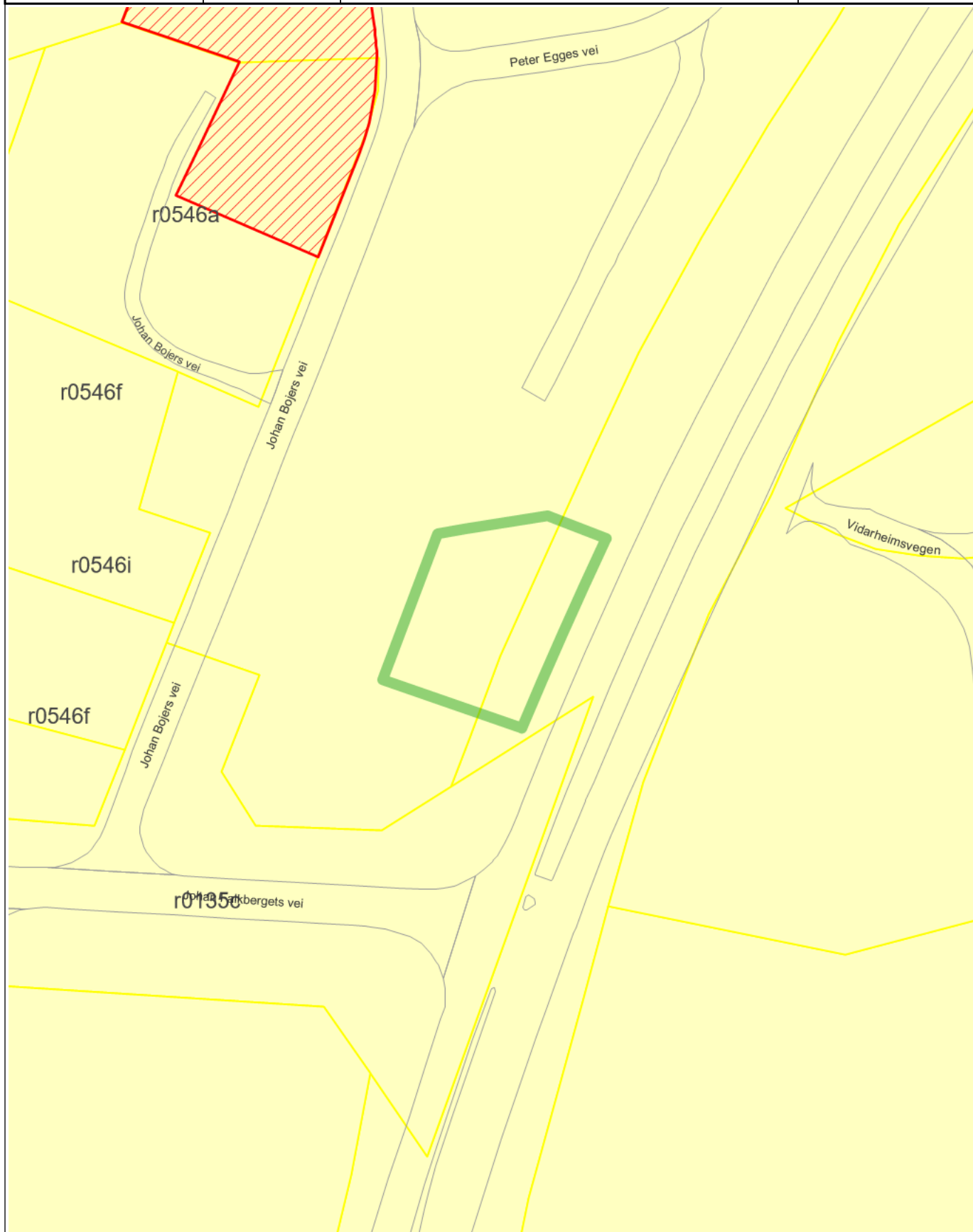
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Byåsveien 148A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for del av
Johnsens kinde, Vidarheim, Valsøet m. fl.

ARKIV

24

1. Det område reguleringsplanen og disse vedtekter omfatter, er på planen vist med rød begrensningslinje.

2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og bestå av:

Boligbebyggelse fordelt på:
Vertikalt delte rekkehus.
Småhus med inntil 2 leiligheter samt de for
boligene nødvendige fellesanlegg, samt nærbutikker,
barneanlegg, garasjer etc.

3. Gesimshøyden - målt fra ferdig planert terreng - må ikke overstige 7 m. for rekkehusene og 6 m. for småhusene.

Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 gr. for 2-etasjes hus og 45 gr. for 1-etasjes hus. Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hus. Tillatt antall etasjer på bygningene er påført planen.

4. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1 etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjør slik løsning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.

5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkomende de rekkehus.

6. Plasing av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være plass for bilen utenfor gatelinjen.

7. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjenning. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Hvor det er høydeforskjell mellom tomt og gate, eller mellom tomtene innbyrdes, skal terrenget gis en mest mulig naturlig avskråning. På situasjonsplan skal inntegnes plasing av tørkestativ, stativer for teppebank, søppelkasser o.s.v.

8. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

9. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.

10. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjulerende for nabo.

11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven for de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

J.-nr.

6957/57

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr.

148, 150 Byåsveien

~~Parcell av Johnsens Minde.~~
og bygningens bruk.)

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art

1 firemannsbolig.

Trondheim, den 21 november 1957

Byggherre:

for Lok. pers. Selvbygger Lag

Bernhard Bratsne

(egenhendig underskrift).

Anmelder:

Quellvaldell

Adresse:

Byåsveien 149

Adresse:

Kjøpmannsgaten 32.

Ansvarshavende:

Endnu ikke tilsatt.

Gjoran Rudresen
Henrik Bugås gt. 26

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ca. 1000 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 180,- m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Planer av kjeller, 1ste og 2den etasje samt snitt og fasader i m. 1:50.

Videre situasjonsplan i m. 1:1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

Alm.god grunn.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Bygget drenerees på vanlig måte ved 2 rader 3"drensrör.
Vann og kloakkledninger tilknyttes byens hovedledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

Naboer vil bli varslet för arbeidet settes igang.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Cfr.situasjonsplanene .

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

Cfr.tegningene.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

4 stk.balkonger i 2den etasje.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Cfr.kjellerplanen.

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Cfr. situasjonsplanen.

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)

Kjellerveggene mot terreng mures av 26cm. Vibrexit. Ytterveggene i etasjene utføres i "amerikansk" bindingsverk av 2"x 4" stendere med forhudningspapp og 1" liggende panel utvendig og diffusjonstett papp og 3/4" panel innvendig. I mellomrommet 10cm. elastiske steinullmåtter. Innvendige vegger oppføres av 2"x 4" rekker med papp og 3/4" panel på hver side. Mellom leilighetene mures 1/2 stens vegg.

§ 81.

Isolasjon. Utv. grunnmur sementslammes og smøres 2gngr. med goudron.

(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)

§ 87.

Taktekking. 1" bordtak hvorover asfaltpapp, lekter og rød krumstein

(Se dept. forskrifter kapt. 22.)

§ 89—93.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)

Trappebredde 85cm. Opptrinn/inntrinn 18/26cm.

§ 101.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)

2 stk. 9" piper hvortil knyttes 2 kaminer og 2 ovner samt varmtvannsbereder. Forskriftsmessig ventilasjon.

§ 104—107.

Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

Fri høyde i 1ste etasje 235cm. I 2den etasje 240cm. Samtlige rom får lysareal som overstiger 10% av de resp. golvarealer.

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)

Cfr. kjellerplanen.

§ 109.

Klosetter: 2 stk.

§ 110.

Oppbevaring av søppel:

(Spesielle forskrifter.)

Forskriftsmessig.

§ 148.

Innehgning: Sprossestakitt av tre.

(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

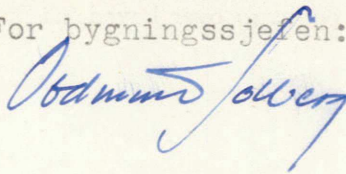
Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sendes byingeniøren til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 2. desember 1957.

For bygningssjefen:



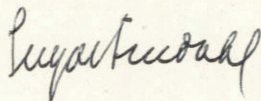
Bying. j.nr. 2076/57

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Bygningssjefens kontor opplyser at det er bygningen mot Byåsveien som er aktuell (kfr. situasjonsplanen). Den kan skaffe seg adkomst fra Byåsveien.

Offentlig vann og kloakk for det anmeldte bygg er ennå ikke fremlagt, men ventes ferdig i løpet av våren 1958.

Trondheim byingeniørkontor den 14. des. 1957



Ingar Findahl

Sendes helserådet til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 16. desember 1957.

For bygningssjefen:



Ad: Byggesak 695/57 - Parsell av Johnsens minde - 1 firmannsbolig.

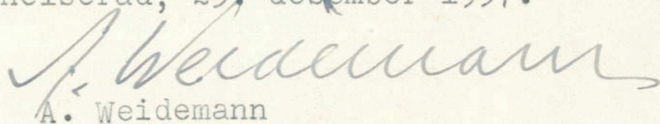
Tilbakesendes Trondheim bygningssjefkontor.

Soilrør og alle lyrer må føres opp i forskriftsmessig høyde over tak i den innmūrte pipe.

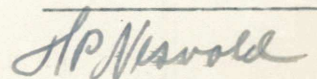
Tørkerommet må kunne oppvarmes og må være ventilert.

W.c. må være avdelt fra badet og ha separat inngang.

Trondheim helseråd, 23. desember 1957.



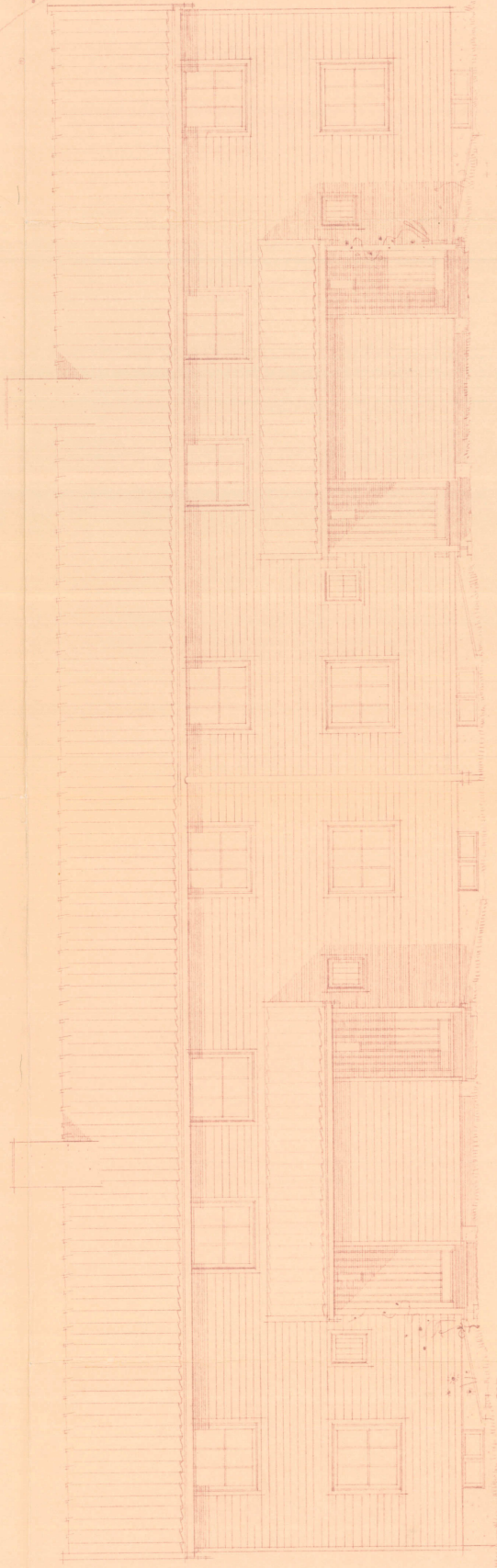
A. Weidemann



H.P. Nesvold

Byggskisse 148. (18)A
 Byggnadsnämnden
 30 NOV 1957
 Byggnadsnämnden

15 JAN 58
 Byggnadsnämnden



REVIDERAT: 1815	
BYGGMÄSTAREN	
BYGGMÄSTAREN	1815
4-5-11-11	1815
1815	1815
357/005	
M. 1/60	1815
Axel Guldahl	
Byggnadsnämnden 1815 1815	

Öpprosett av byggnadsnär-
 undes föreningsråd till beaktning av
 15 JUN 1958
 Byggnadsnär (18) A
 Mötstätt
 30 NOV 1957
 Byggnadsnär, inr. 17
 17

REV.	1-10-57.
LOBO X JOTIN PERS.	
SKILL SWAGE	1-10-57
4 MAHNS-	
30416	
4444444444	
04 SHIRT	
357 / 004	
M. 1/20	10-6-57
Signed:	
Azel Guldahl	
ANALYST M. N. A. L.	
Deposited: 28.12.54 54588	
Theobald	

$$\begin{array}{r} 13.205 \\ 65 \\ \hline 260 \\ 2665 \\ \hline 111 \\ \hline 3,775 \end{array}$$

26

 $\frac{9}{2}$

21

Byäsmen 48. (18) A

Mottett
30 NOV 1957
Bygn. råd. jnr.

Apprøbt af bygningsrådet
 under henvisning til beslutning af 15. JUN 1958

REVERT	1-11-87
REVIEW	4-12-95
LORONOTIVPERA- SSEVEYKORLEA	
4- M LERO BOL	
T L A N J A S E G	
357/002	
M. "J" to [unclear] to [unclear]	
Axel Guidahl	
M. "J" to [unclear] to [unclear]	
1-357/002	
1-357/002	

Bysses 148.

(18)A

30 NOV 1957

Bygn. råd. jnr.

Approbet av byggningsrådet
under hemmening till beslutning av

15. JAN 1958

1871

300

100/100

1900



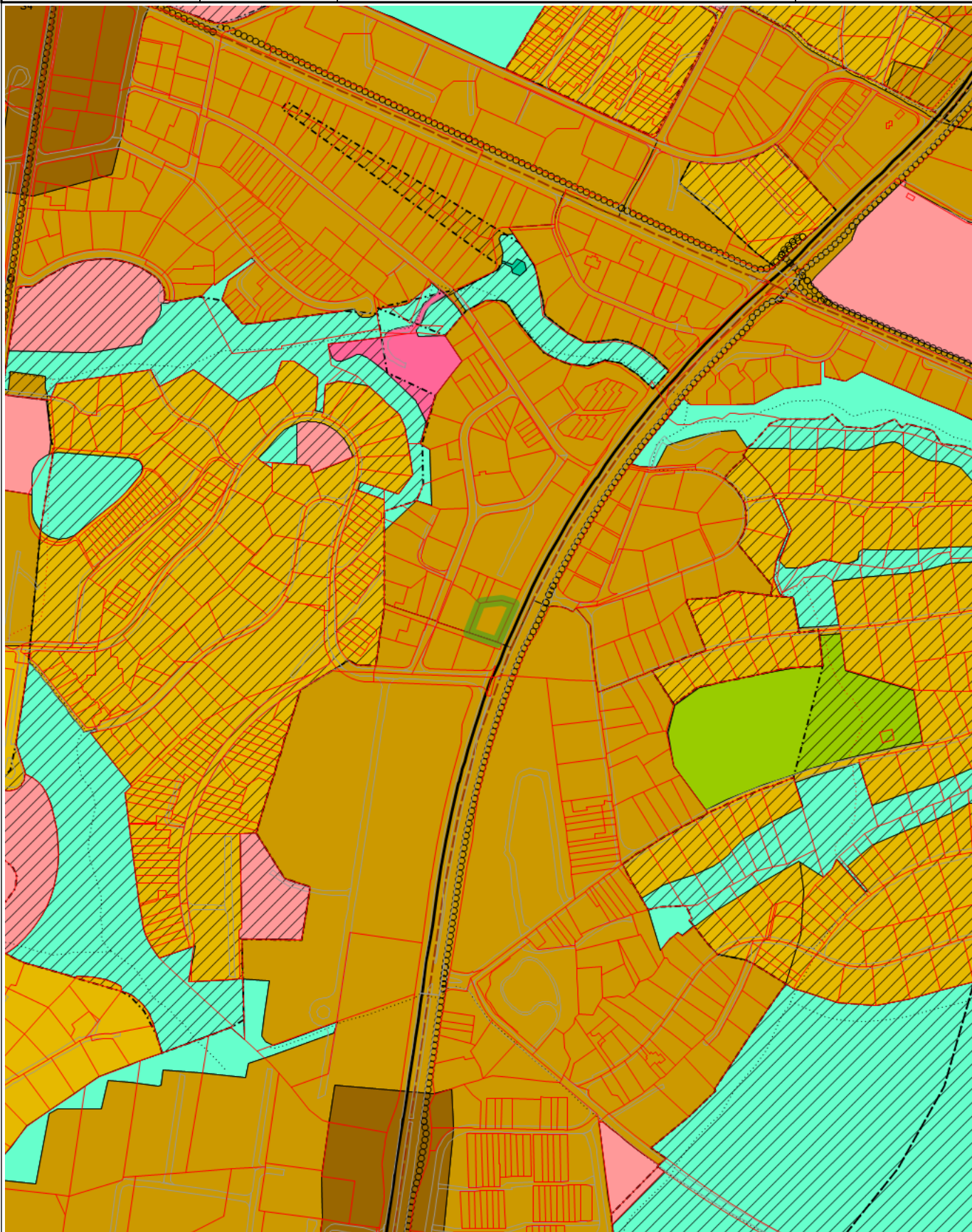
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Byåsveien 148A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur				

Lok.personalets selvbyggerlag,
h_e_r.

695/
57.

Ad: Byåsveien 148 - lagets 4-mannsbolig.

Inspeksjon ble foretatt den 30. f.m. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for 3 leiligheter.

Ny inspeksjon vil bli foretatt når den siste leiligheten skal tas i bruk.

Transp/målebrev.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. juli 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalö

P.J.Pederse

695/
57.
Lokomotivpersonalets Selvbyggerlag,
h_e_r.

Ad: Byåsveien 150 - lagets rekkehus.

Midlertidig innflyttingstillatelse ble meddelt for alle leilighetene i august 1959.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27. november 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalø

P. J. Pedersen

Byåsveien 148A

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Johan Falkbergets vei	1 min
Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	0.1 km
Breidablikk	12 min
Linje 9	1 km
Marienborg stasjon	6 min
Linje R60, R70	3.3 km
Trondheim S	8 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.8 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

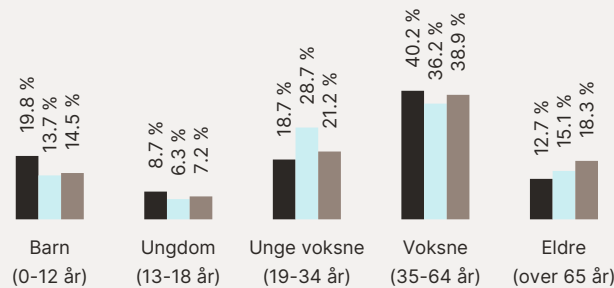


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Primære transportmidler

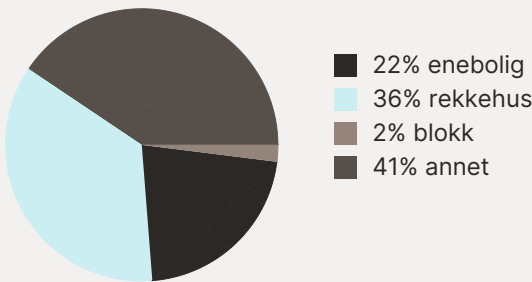
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100
-  Gateparkering
Lett 90/100

Sport

-  Åsveien skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball
6 min  0.5 km
-  Havstein kunstgrasbane
Fotball
6 min  0.6 km
-  Nidarø Treningssenter
6 min 
-  3T-Illsvika
7 min 

Boligmasse



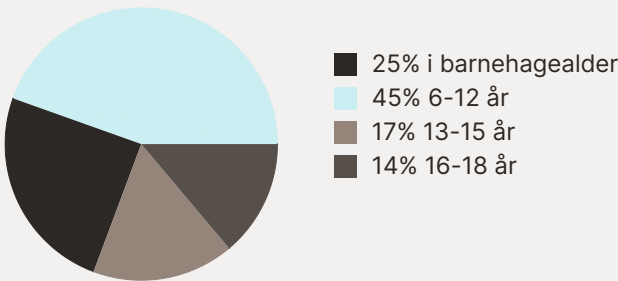
«Et godt oppvekststed,
sentralt i Trondheim»
Sitat fra en lokalkjent



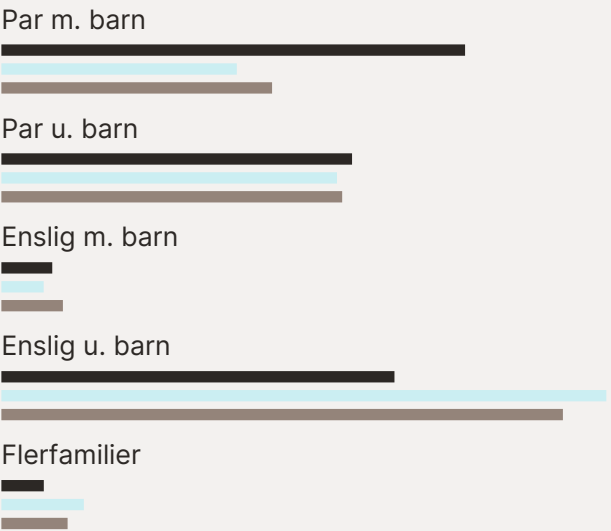
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter
12 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg
8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 47%
-  Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

