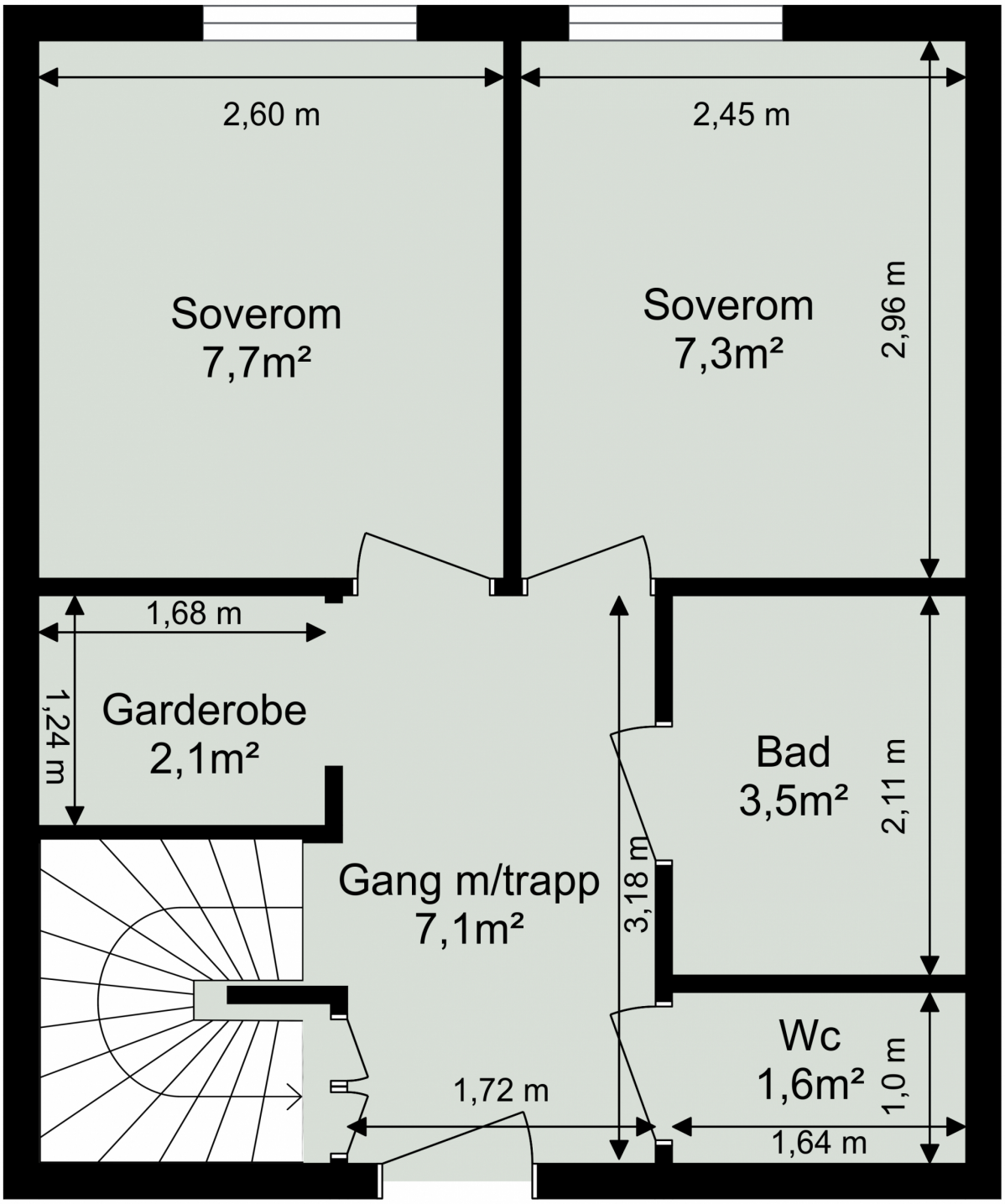
Bekkasinvegen 8 K

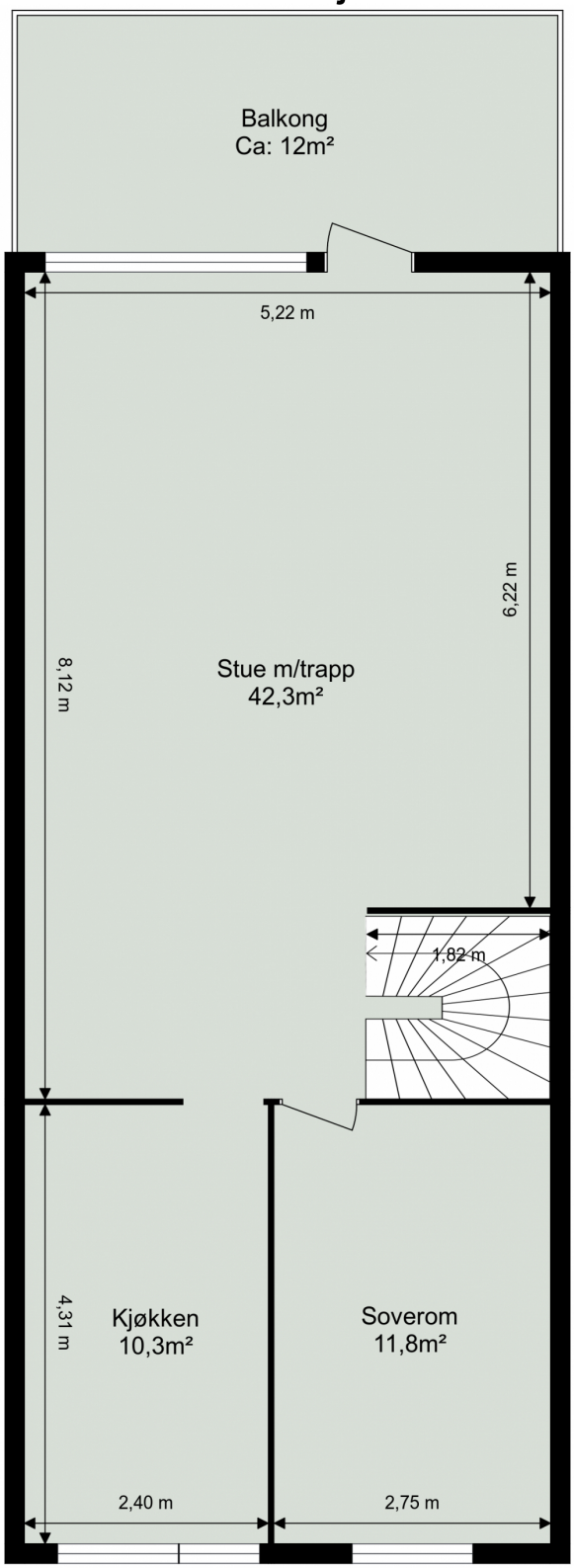
3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Bekkasinvegen 8 K

4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82250097

Selger 1 navn
Latifa Nasser

Gateadresse
Bekkasinvegen 8K

Poststed	Postnr
KATTEM	7082

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

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

Document reference: 82250097

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av dusj kabittet og bade innredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt i 1974

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skap montering med lys

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

Document reference: 82250097

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

Document reference: 82250097

Tilleggskommentar

Slitasje på baderom og toalett døra

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82250097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Latifa Nasser	f55180d996a7f83019efab6494f557e3bcba8cca	03.09.2025 13:07:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250097

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bekkasinvegen 8 K

7082 Kattem

5001/198/0/108/63/0

Rapportdato

10.09.2025

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	7
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 08.09.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Bekkasinvegen 8 K , 7082, Kattem

Matrikkel: 5001/198/0/108/63/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1974 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 68 952 m^2

Hjemmelshaver(e): Latifa Nasser

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med liggende panel, fasadeplater og forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår generelt i normalt god stand med tanke på alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Ny servantinnredning på bad i 2013

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Etasje 3			
BRA-i 32 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad, wc, kott, garderobe og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Etasje 4			
BRA-i 65 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 12 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue m/trapp, kjøkken og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 97 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 12 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 104 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller er medregnet som BRA-e i rapporten. Fordeling mellom P og S rom er følgende: Etasje 3: P-Rom: 28 m2 / S-Rom: 4 m2 Etasje 4: P-Rom: 65 m2 / S-Rom: 0

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert tegn til "kniping" i karm. Det bemerkes en del slitasje på balkongdør. TG 2 settes for alder/slitasje på dører. Tiltak må påregnes i tiden som kommer. Utvendig fasade og vinduer er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Balkong: Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer noe preg av manglende vedlikehold. TG 2 settes for alder/slitasje. Utvendig fasader med balkong er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Fuktsikringen på vegger er bestående av malt våtromstrie med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at overflaten er mer utsatt for slitasje og fuktskader over tid sammenlignet med fliser. Malt våtromstrie krever generelt hyppigere vedlikeholdsintervaller enn fliser eller andre robuste materialer, særlig i områder som er mye utsatt for fuktighet og slitasje. Malt våtromstrie har kortere levetid enn andre materialer. Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Det anføres også sårbare rørgjennomføringer hvor det kan være risiko for lekkasjer ved vannbelastning. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner og alder på fuktsikringen. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Trapp: Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kjøkken: Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist.

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen uten vesentlige avvik.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 02.08.2013 på rehabilitering av fasader, balkonger, boder, ny parkeringsplass m.m
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 19.11.1975

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 35dB
Innvendige dører av typen lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2010, balkongdør og ytterdør er av ukjent eldre dato.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert tegn til "kniping" i karm. Det bemerkes en del slitasje på balkongdør.

TG 2 settes for alder/slitasje på dører. Tiltak må påregnes i tiden som kommer. Utvendig fasade og vinduer er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

4 Balkong

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer noe preg av manglende vedlikehold.

TG 2 settes for alder/slitasje. Utvendig fasader med balkong er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Ukjent alder på badet.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det observeres flere skruehull og småskader på vegger, det er forsøkt lapping/reparasjoner på vegger. Noe misfarginger observeres på belegg.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall. Totalt ble det målt 5 mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Dørterskel er hevet men oppbrett på belegg under dørterskel er ikke tilstrekkelig. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Fuktsikringen på vegger er bestående av malt våtromstrie med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at overflaten er mer utsatt for slitasje og fuktskader over tid sammenlignet med fliser. Malt våtromstrie krever generelt hyppigere vedlikeholdsintervaller enn fliser eller andre robuste materialer, særlig i områder som er mye utsatt for fuktighet og slitasje. Malt våtromstrie har kortere levetid enn andre materialer.

Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Det anføres også sårbare rørgjennomføringer hvor det kan være risiko for lekkasjer ved vannbelastning. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner og alder på fuktsikringen. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er oppført i modulvegger av spon.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett fram imot en planlagt oppgradering av badet.

---

6 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Rekkverk er lavere enn kravet, Lysåpninger mellom spiler er for store.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

7 Wc

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom har parkett på gulv, malt strie med brystpanel på vegger. Malt overflate i himling. Ingen skader utover normal brukslitasje observeres på overflatene. Innehar vegghengt servant og gulvmontert toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme via radiatorer

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Målerbytte i 2018. Det er flere tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring på målerbytte datert 2018

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Anlegget er av eldre dato. Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Tilkoblet fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELsikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektrikker.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde



Bilde av sikringskap

11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

BEKKASINVEGEN 8 K - 5001/198/0/108/63/0

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

1065/73
Bygn.rådets j.nr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Bekkasinvegen 1-63,3o-66		den 4.7.73	Sak nr. 73/1080

Protokollutskrift:

Sluttbehandling av byggemelding fra Utvalget for Kattem-Oust på rekkehus og boligblokker på Bekkasinvegen 1-63 og 3o-66. Det føres opp 3 stk. rekkehus i en etasje, 3 stk. rekkehus i 2 etasjer og 3 stk. blokker i 3 etasjer.
Samlet danner husene en boligstrang, betegent D.1 med felles parkeringsgate i kjellerplan mellom husrekkene.
Rekkehusene i 1. etasje føres opp i tre over markplan.
Den øvrige bebyggelse føres opp med bærende konstruksjoner i betong. Ikkebærende yttervegger får kledning av 7/8" åpent liggende falspanel og dels 8 mm hvit, gjennomfarget Eternit. Panelet vil bli behandlet med fargeløs beis eller beiset i varme farger. Eternit vil bli brukt bare der det er behov for det av branntekniske årsaker.
Gavlene blir forblendet med 1/2 stens murt teglvegg.
Oppvarmingen skal skje ved fjernvarmeanlegg fra sentralt oljefyringsnalegg som vil bli anmeldt senere. Det sentrale fyringsanlegget vil etter planene kunne taes i bruk i 1976. Det vil ikke bli bygget røykpiper, men forholdene legges til rett slik at 2/3 av leilighetene kan skaffes ildsteder på et senere tidspunkt.
Boligene med garasjanlegg og søppelrom er planlagt med mekanisk ventilasjon. Kravene til kottplass til de leilighetene som ikke har privat kjeller dekkes opp ved rommelig bod på kjellerplan. Alle leilighetene får dessuten tildelt romhøyt matskap i felles kjølerom. Disse er plassert på kjellerplan i nær tilknytning til fellestrappene. Matskapene er låsbare og har hyller og potetbinger. Søppelnedkast plasseres på bakkeplan for alle husenes vedkommende. Det vises her til bygningsrådets vedtak av 2o.6.73, sak 73/987. Tilfluktsromskapasiteten dekkes for området totalt, men byggherren er her avhengig av dispensasjon fra Sivilforsvaret. Det vises her til bygningsrådets vedtak av 2o.6.73, sakr 73/986.
Bygningsrådet behandlet på møte den 7.2.73 sak 73/164 forhåndsanmeldelse for boligfelt D. Det vises til vedtak i denne sak samt til den oversiktsmappe samt 3 fotografier som ble oversendt de enkelte bygningsrådsmedlemmer. Bekkesinvegen 1-63 og 3o-66 gir tilsammen plass for 12 stk. 5-roms leiligheter, 24 stkæ 4-romsleiligheter og 32 stk. 3-roms leiligheter, tilsammen 68 leiligheter.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Planer for utbyggingsområdet med gate, vann og kloakkanlegg er utarbeidet og godkjent. Prosjekterte off. ledninger er inntegnet på kartet. Kloakkavløpet er basert på separatsystem. Byggherren må rette seg etter avtale inngått 14. mars 1973 mellom TOBB og U.E.H. på den ene side og Trondheim kommune. Avtalen er godkjent av formannskapet 5. april 1973.

./.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr.

Protokollutskrift:

Ad. Byggemeldingen.

På grunnlag av de innsendte planer og beskrivelser med bilag, finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen. Bygningsrådet viser imidlertid fortsatt til sitt vedtak av 7.2.73 med de forbehold som der er satt med hensyn til renovasjon og røykskadekonsesjon.
Forøvrig godkjenes planene på følgende betingelser:

1. Trondheim brannstyrets vedtak av 17.1.73 må tas til følge. I 1. etasjes rekkehus skal veggene mellom husenhetene være minst B-30 opp til taktekkingen. Videre må garasjestrengene seksjoneres i samråd med brannsjefen.
2. Bygningsrådet ber om å få seg forelagt endelig fargeforslag for utvendig behandling etter at dette er endelig utarbeidet.
3. Bygningsrådet godkjenner at dekket over parkeringsgate utføres som omsøkt. men forbeholder seg rett til å komme tilbake til dette hvis det viser seg at utførelsen ikke holder mål.
4. Bygningsrådet forebeholder seg å komme tilbake til detaljer og andre forhold ved bygget etter hvert som arbeidet skrider frem og detaljerte tegninger over dette foreligger.
5. Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av betongkonstruksjonene og laminerte dragere må sendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.
6. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
7. Hvert hus skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Hollendermannsv. 1 – Tlf. 32 000

1066/73
Bygn.rådets j.nr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Bekkasjinvegen 2-28		den 4.7.73	Sak nr. 73/1081

og 3o-84, Myrsnipevegen 1-59, Kattem-Oust D.2
Protokollutskrift:

Sluttbehandling av byggemelding fra Utvalget for Kattem-Oust på rekkehus og boligblokker på Bekkasinvegen 2-28, Myrsnipevegen 1-59 og 3o-84.
Det føres opp 2 stk. rekkehus i en etasje, 4 stk. rekkehus i 2 etasjer, 1 stk. blokk i 3 etasjer, 1 stk. blokk i 4 etasjer og 1 hjørnehus i 2 etasjer. Samlet danner husene en boligstreng betegnet D 2 med felles parkeringsgate i kjellerplan mellom husrekkene.
Rekkehusene i en etasje føres opp i tre over markplan. Den øvrige bebyggelse føres opp med bærende konstruksjoner i betong. Ikkebærende yttervegger får kledning av 7/8" åpent liggende falspanel og dels 8 mm. hvit gjennomfarget eternit. Panelet vil bli behandlet med fargeløs beis eller beiset i varme farger. Eternit vil bli brukt bare det det er behov for det av branntekniske årsaker.
Gavlene blir forblendet med 1/2-stens murt teglvegg.
Oppvarmingen skal skje ved fjernvarme fra sentralt oljefyringsanlegg som vil bli anmeldt senere.
Det sentrale fyringsanlegget vil etter planen kunne tas i bruk i 1976.
Det vil ikke bli bygget røykpiper, men forholdene legges til rette slik at 2/3 av leilighetene skal kunne skaffe seg ildsted på et senere tidspunkt.
Boligene med garasjeanlegg og søppelrom er planlagt med mekanisk ventilasjon.
Kravene til kottplass for de leilighetene somm ikke har privat kjeller dekkes opp ved rommelig bod på kjellerplan.
Alle leilighetene får dessuten tildelt romhøyt matskap i felles kjølerom. Disse er plassert på kjellerplan i nær tilknytning til fellestrappene.
Matskapet er låsbart og har hyller og potetbinge.
Søppelnedkast plasseres på bakkeplan for alle husenes vedkommende. Det vises her til bygningsrådets vedtak av 2o.6.73, sak 73/987. Tilfluktsromskapasiteten dekkes for området totalt, men byggherren er her avhengig av dispensasjon fra Sivilforsvaret. Det vises her til bygningsrådets vedtak av 2o.6.73, sak 73/986.
Bygningsrådet behandlet på møte den 7.2.73, sak 73/164 forhåndsanmeldelse for boligfelt D. Det vises til vedtak i denne sak samt til den oversiktsmappe samt 3 fotografier som ble oversendt de enkelte bygningsrådsmedlemmer.
Bekkesinvegen 2-28, Myrsnipevegen 1-59 og 3o-84 gir plass for 22 stk. 5-roms leiligheter, 38 stk. 4-roms leiligheter, 24 stk. 3-roms leiligheter og 25 stk. 2-roms leiligheter, tilsammen 1o9 leiligheter.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Planer for utbyggingsområdet med gate, vann- og kloakkanlegg. er utarbeidet og godkjent. Prosjekterte off. ledninger er inntegnet på kartet. Kloakkavløpet er basert på separatsystem.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr.

Protokollutskrift:

Byggherren må rette seg etter avtale inngått 14. mars 1973 mellom TOBB og U.E.H. på den ene side og Trondheim kommune. Avtalen er godkjent av formannskapet 5. april 1973.

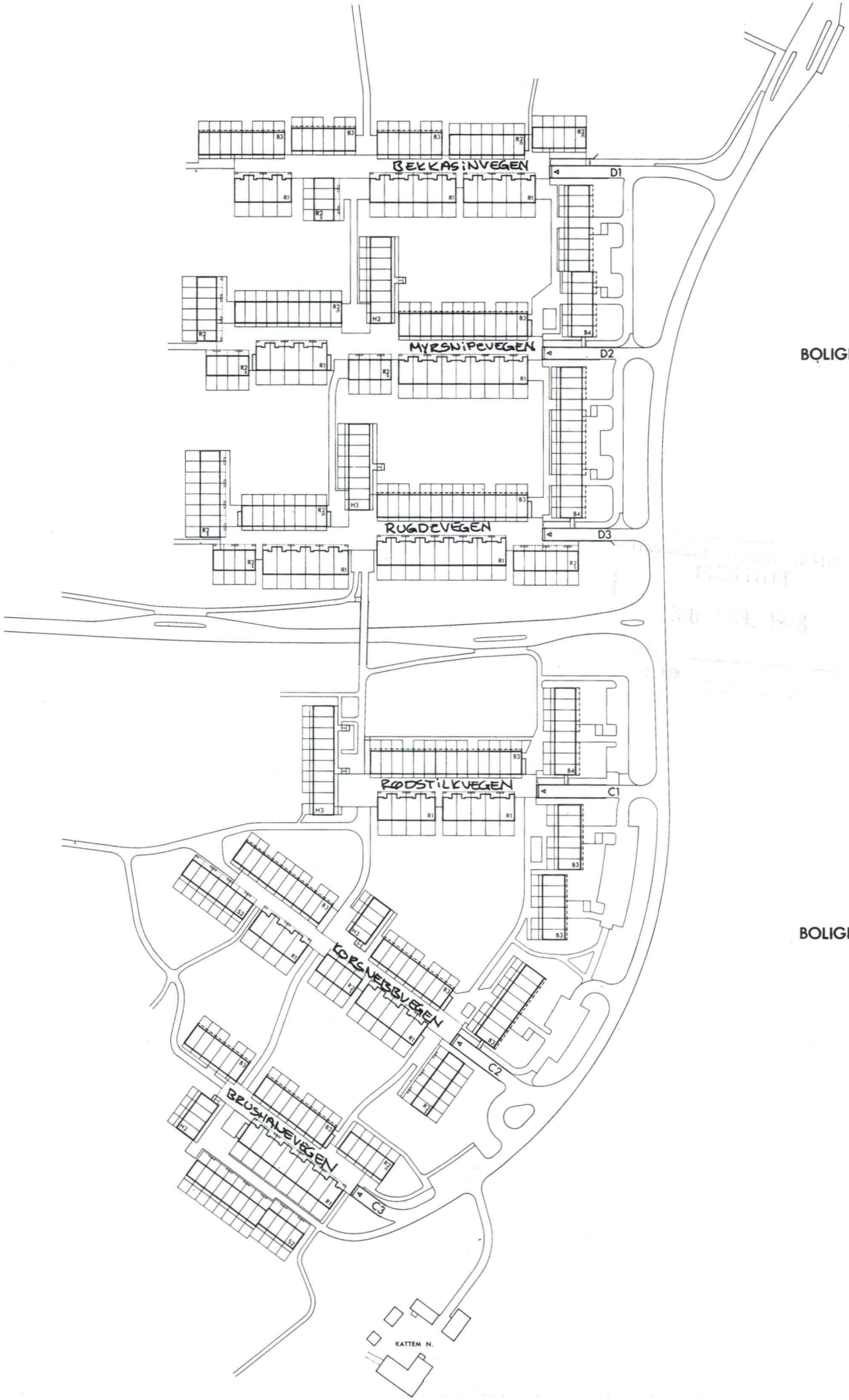
Ad. Byggemeldingen.

På grunnlag av de innsendte planer og beskrivelser med bilag, finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen. Bygningsrådet viser imidlertid fortsatt til sitt vedtakav 7.2.73 med de forbehold som der er satt med hensyn til renovasjon og røykskadekonsesjon.

1. Trondheim brannstyrets vedtak av 17.1.73 må tas til følge. I 1 etasjes rekkehus skal veggene mellom husenhetene være minst B-30 opp til taktekkingen. Videre må garasjestrengene seksjoneres i samråd med brannsjefen.
2. Bygningsrådet ber om å få seg forelagt endelig fargeforslag for utvendig behandling etter at dettex er endelig utarbeidet.
3. Bygningsrådet godkjenner at dekket over parkeringsgate utføres som omsøkt, men forbeholder seg rett til å komme tilbake til dette hvis det viser seg at utførelsen ikke holder mål.
4. Bygningsrådet forebeholder seg å komme tilbake til detaljer og andre forhold ved bygget etter hvert som arbeidet skrider frem og detaljerte tegninger over dette foreligger.
5. Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av betongkonstruksjonene og laminerte dragere må sendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.
6. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
7. Hvert hus skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum 8000-6-72

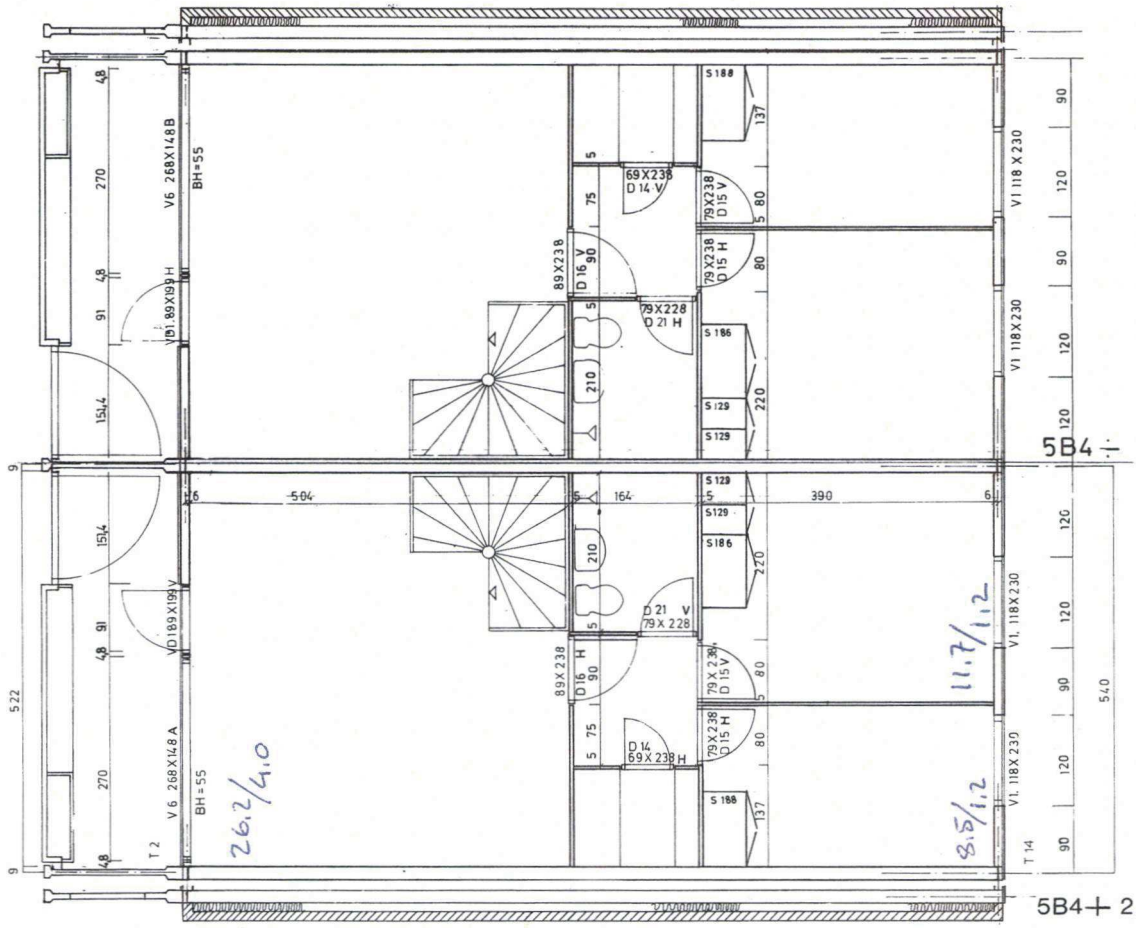
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

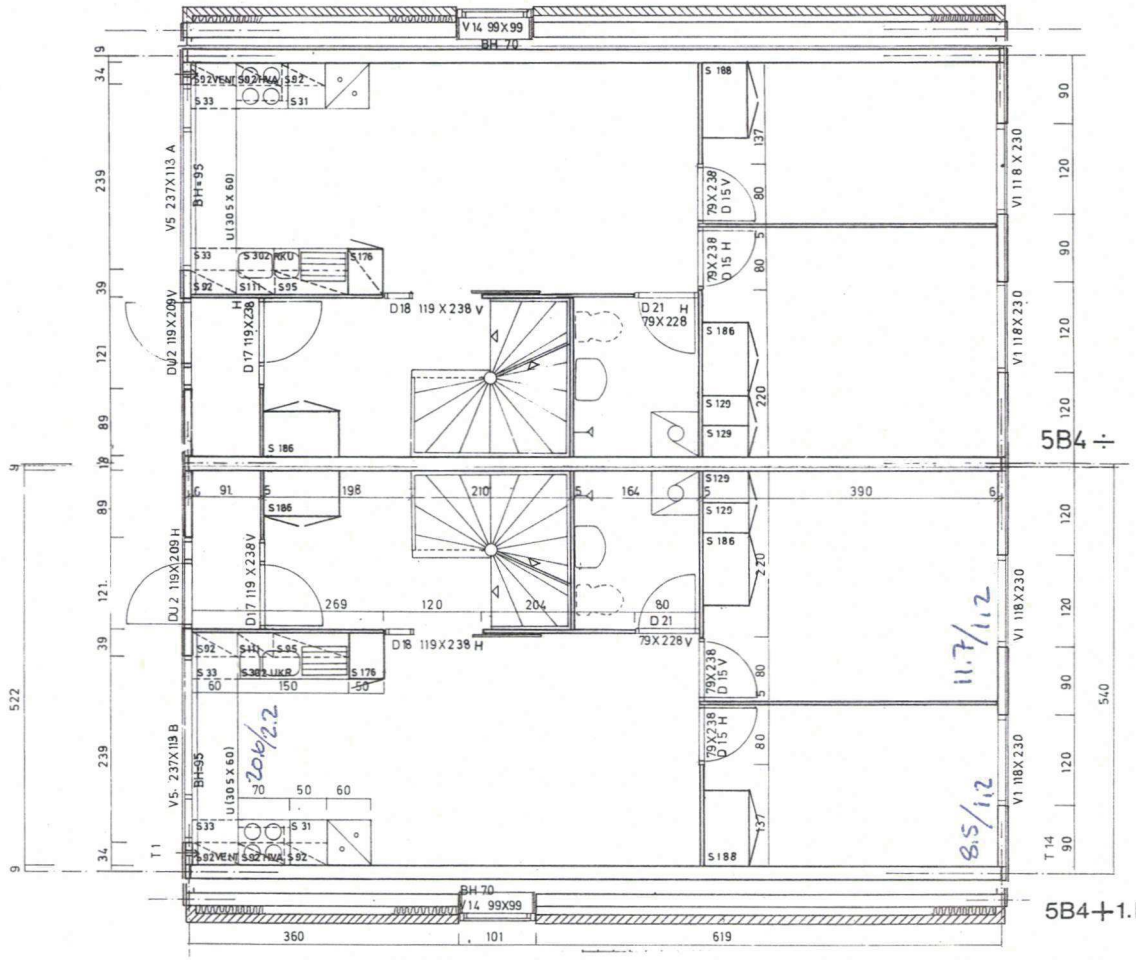


BOLIGFELT D

BOLIGFELT C

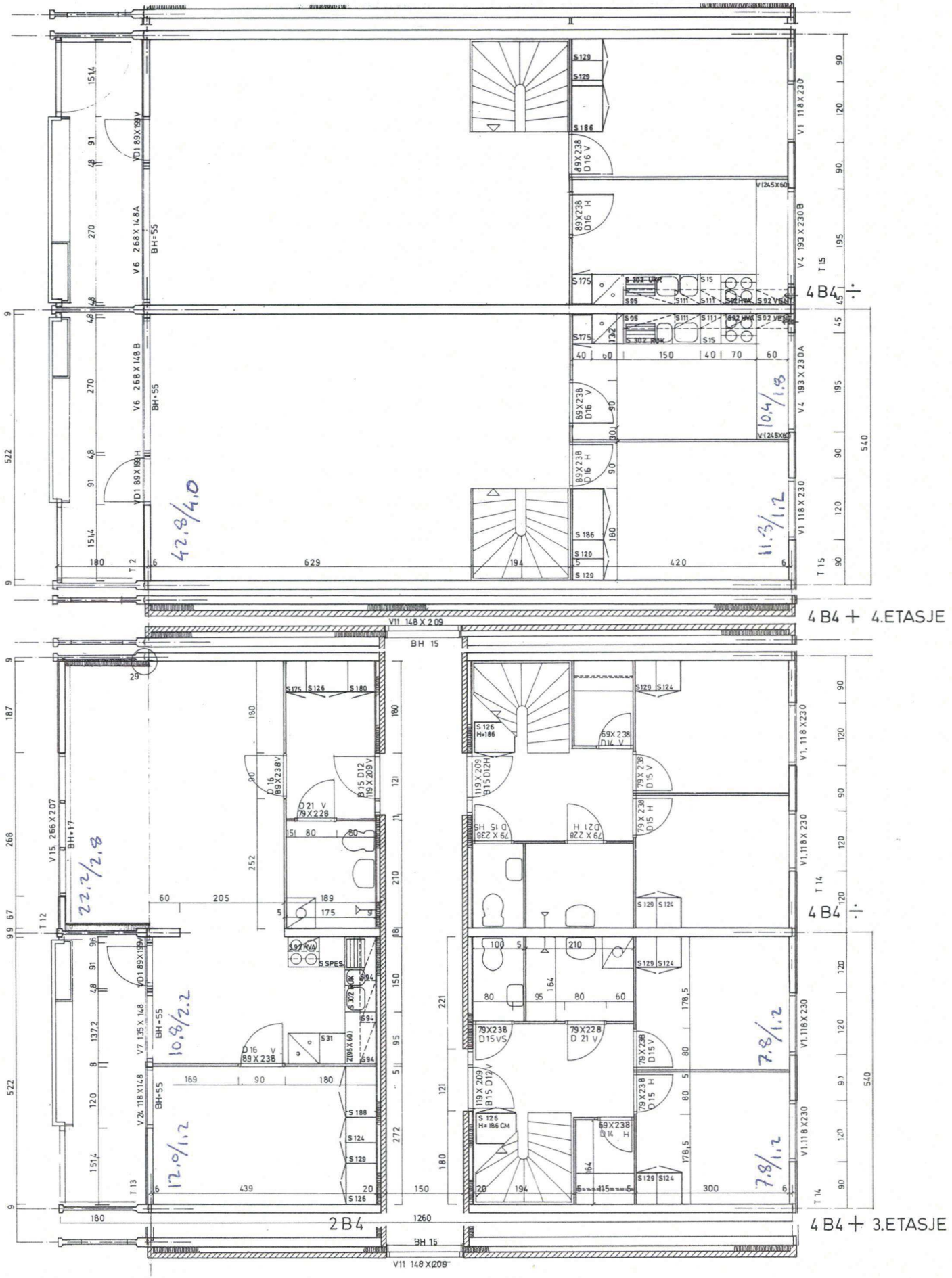
KATTEM OUST • BOLIGFELT D – C, 1. – 2. BYGGETRINN • ORIENTERINGSPLAN • M. 1:2500 • 1.7.74 • TEGN. NR. 14.013 KR





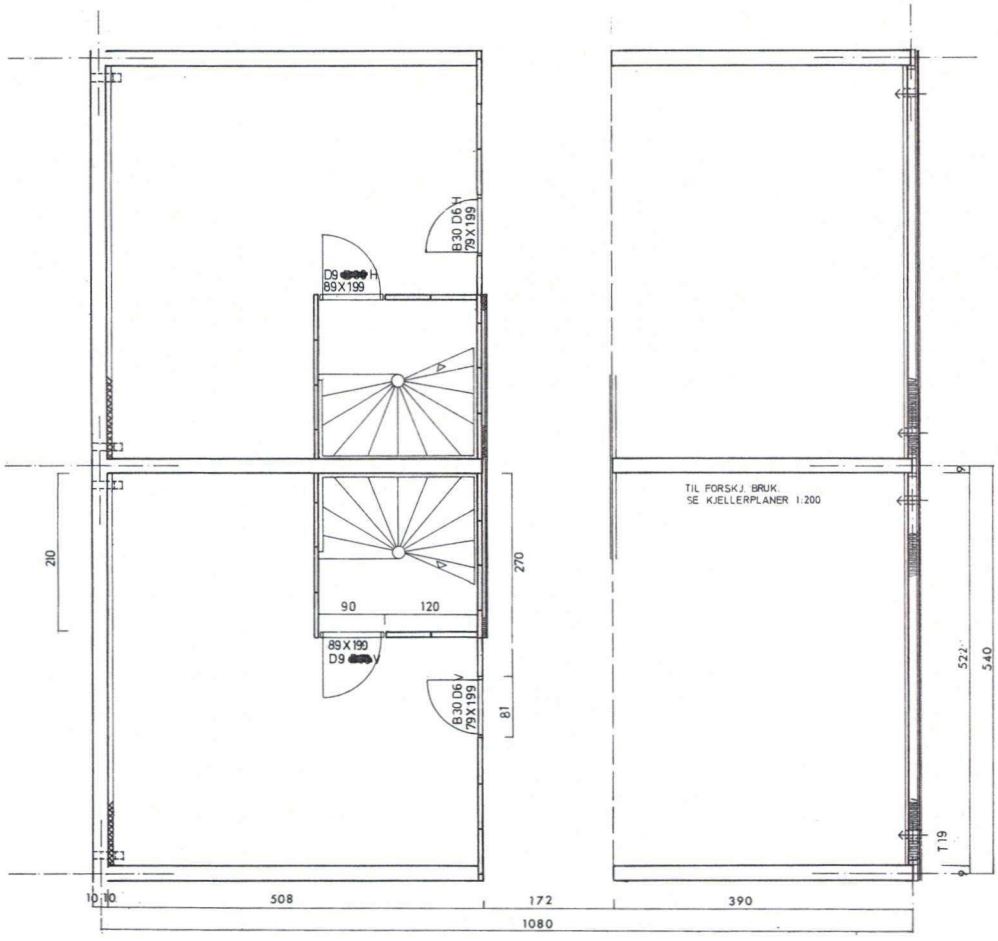
DET. YTTERVEGG 55.110 .111 .130 R .132 R .133 R .131 R
ALLE INNVENDIGE MÅL REGNES FRA FERDIG VEGG

B4 + PLAN 1.ETASJE OG 2.ETASJE		DATO: 1-7-74
		SIGN.: Hauk Poppe
		MÅL: 1:50
KATTEM OUST	TOBB UEH	OPPDRAGSNR.: 100
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARK.MNAL HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF. 59410		TEGNINGSNR.: 54.012



DET. YTTERVEGG 55 110 .111 .130 R .132 R .133 R .131 R
ALLE INNVENDIGE MÅL REGNES FRA FERDIG VEGG

B4 PLAN +÷ 3.OG 4.ETASJE	DATO: 1.7.74 SIGN.: Lauvik Poppe MÅL: 1:50
KATTEM OUST TOBB UEH	OPPDRAGSNR.: 100
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARK.MNAL HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF. 59410	TEGNINGSNR.: 54.013

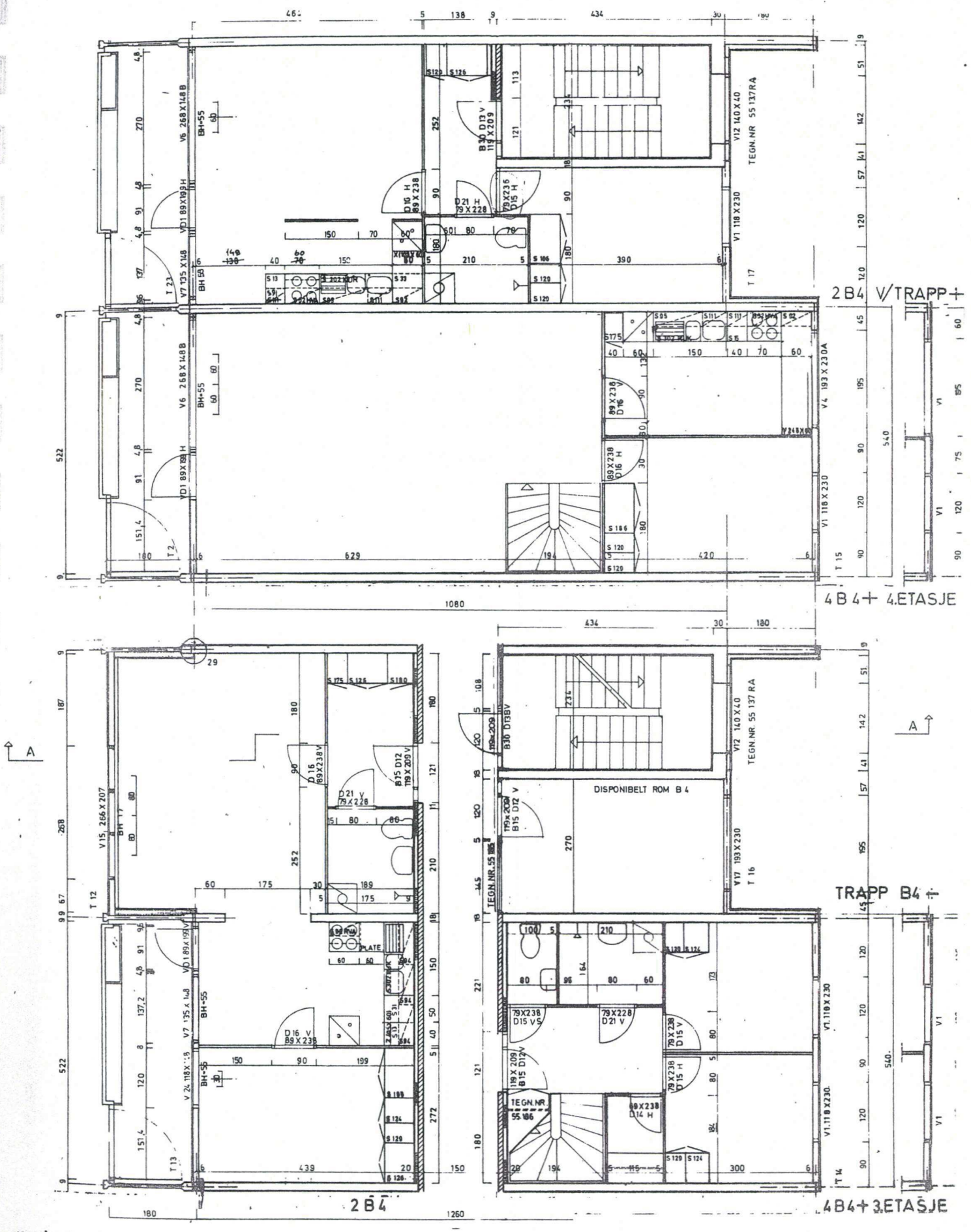


B4 +÷ PLAN KJELLER

KATTEM OUST TOBB UEH

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARK.MNAL
HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF. 59410

DATO 1.7.74 | SIGN
SIGN.: Knut Hoff
MÅL: 1:50
OPPDRAGSNR.: 100
TEGNINGSNR.: 54011

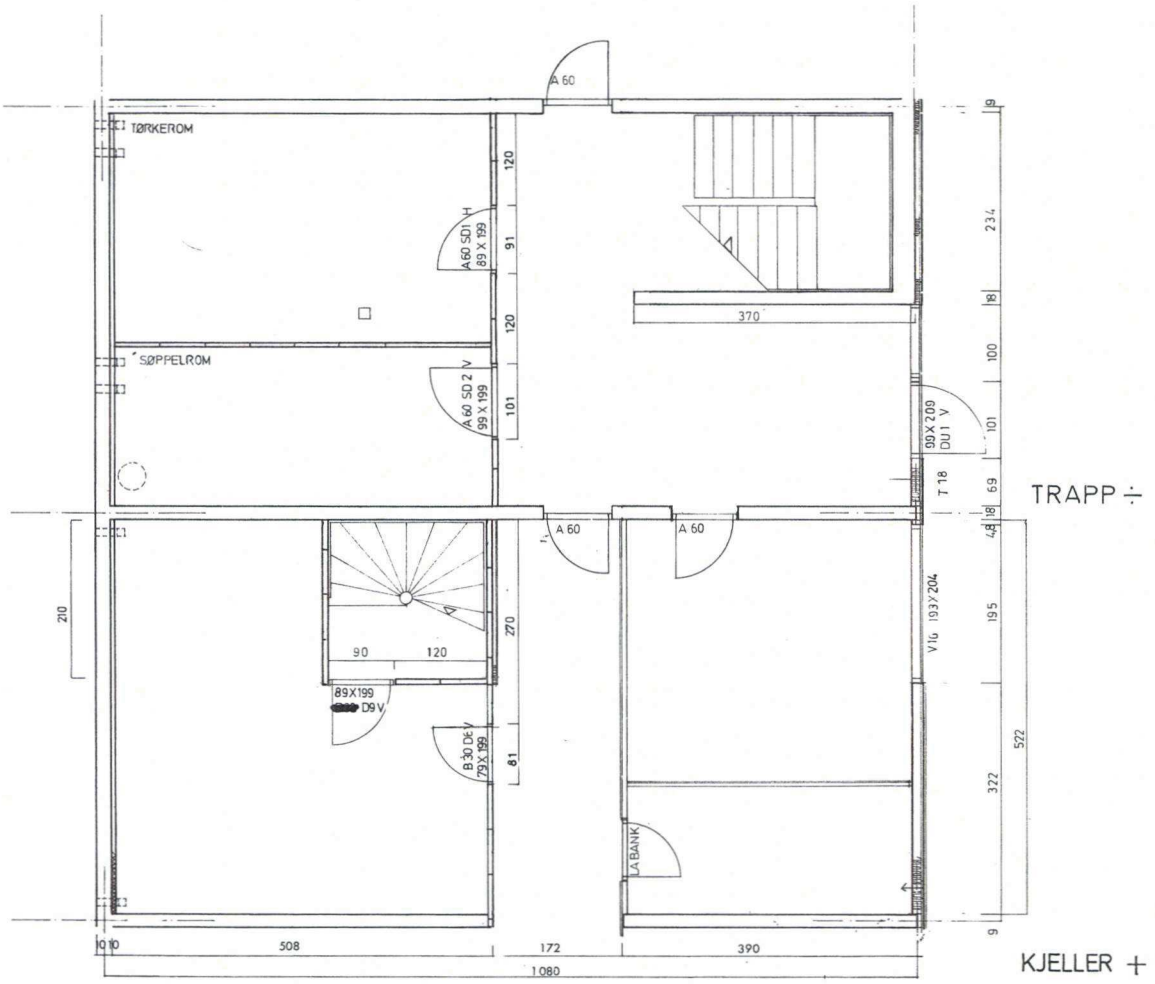


NY MÅLSETTING FASADE GJELDER FRA FELT E

DET. YTTERVEGG 55.110 .111 .130 R.132 R .133R .137R .145 .131R
ALLE INNVENDIGE MÅL REGNES FRA FERDIG VEGG

22.1.76

△ MERKNADER	DATO 1-1974 SIK
B4 PLAN V TRAPP 3. OG 4. ETASJE	SIGN.: Heidi Fr
	MÅL: 1:5
KATTEM OUST TOBB UEH	OPPDRAGSNR.: K
	TEGNINGSNR.:



DET YTTERVEGG 55.111 .130R .131R .133R

B4 ÷ ÷ V. TRAPP PLAN KJELLER

KATTEM OUST TOBB UEH

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARK.MNAL
HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF. 59410

DATO 1.7.74 | SIGN
SIGN.: Henrik Pappa
MÅL: 1:50
OPPDRAGSNR.: 100
TEGNINGSNR.: 54.015 ÷

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Sameiet Kattem Ust
Uståsen 4

N-7082 KATTEM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	00/03667/621 oppgis ved alle henv.		29.03.2004

BRUSHANEVEGEN, KORSNEBBVEGEN, RØDSTILKVEGEN M/FL. NR., SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE, FERDIGATTEST

Byggested:	**BRUSHANEVEGEN, KORSNEBBVEGEN, RØDSTILKVEGEN M/FL.** Gnr.: **198** Bnr.: **110**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Sameiet Kattem Ust**
Tiltakshaver:	**Kattem Borettslag**
Arbeidets art:	**§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak**
Tiltakets art:	**Boligbygning**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 25.03.2004.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 25.03.2004 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0524/00 og igangsettingstillatelse den 21.03.2000.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2943/13

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	13/33492 oppgis ved alle henvendelser	Thomas E. Hansen	02.08.2013

Bekkasinvegen 1 - 66
Rehabilitering av fasader, balkonger, boder, ny parkeringsplass m.m. Ferdigattest

Byggested: **Bekkasinvegen 1 - 66** Gnr./Bnr.: **198/108**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Åsheim BL c/o TOBB**

Søknad om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 10.07.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avfallsplan/ sluttrapport er vedlagt søknaden. Byggesakskontoret vil vurdere tilsyn av dokumentasjonen.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker under tidligere saksnr. 09/02222:

- nr. FBR RAM 0453/09: Rammetillatelse, datert 12.02.2009.
- nr. FBR IGT 1761/09: Igangsettingstillatelse, datert 08.06.2009.
- nr. FBR IGT 3820/09: Godkjenning, komplettering ansvarsretter, datert 22.12.2009.
- nr. FBR IGT 1606/10: Godkjenning, komplettering ansvarsrett, datert 14.05.2010.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/33492	02.08.2013

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Kåre Rypdal
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:
Åsheim BL c/o TOBB, Krambugata 1, 7005 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

REGLER FOR RO OG ORDEN I ÅSHEIM BORETTSLAG

Endret siste gang på generalforsamling 25.04.2023.

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR – OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG

Lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Vedr. kattehold:
Søknader om kattehold gjelder kun for innekatter som skal være merket med ID/reg.nr.
Katten skal alltid være i bånd innenfor borettslagets område.

Vedr. hundehold:
Hundeeier plikter å sørge for at fellesareal og lekeplasset ikke blir ødelagt eller tilgriset.
Hunden skal alltid være i bånd innenfor borettslagets område.

Søknadsskjema for dyrehold fås ved henvendelse til styret. For øvrig må alt dyrehold søkes om skriftlig til styret for registrering.

Parkering og kjøring i borettslaget

Vi er glade for å ha det bilfritt mellom boligene, slik at barn kan leke trygt utendørs og slippe unødig eksos og støy. Åsheim Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Ta hensyn til at barn leker og begrens farten.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området. Parkering utenom de oppmerkede plassene er ikke tillatt og kan medføre borttauing. Parkering av bobiler er kun tillatt etter henvendelse og tillatelse fra styret i borettslaget, og på angitte plasser ved Bekkasinvegen. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy (lastebiler, uregistrerte biler, motorsykler, mopeder, ATV m.m.) og campingvogner/tilhengere og bobiler (som har sengeplass) på borettslagets parkeringsplasser (unntatt på egen tildelt parkeringsplass).

Garasjene skal ikke brukes som oppbevaringsplass. Løse ting, for eksempel dekk, takgrinder og lignende må fjernes. Det er ikke tillatt å vaske bilen eller foreta større reparasjoner i garasjeanleggene. Dekkskifte kan tillates hvis det ikke er til hinder for andre beboere.

Lading for elbiler

For dem som ønsker det er det mulig å søke om etablering av strømuttak til beboers parkeringsplass. Beboer betaler kostnaden for etableringen.

Mating av fugler

Mating av fugler og eventuelt andre dyr bør begrenses da dette, sammen med matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Vaskerier og tørkeplasser

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Renhold av fellesarealer

Dersom borettslaget ikke har hyret vaskebyrå/vaksehjelp, skal renhold av trapper, ganger og boder utføres etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

Tiltak på/i fellesarealer

Beboere i borettslaget tillates ikke under noen omstendighet å foreta seg noe på ting som er beplantet og eller satt opp på borettslagets eiendom.

Det er beboers fulle rett til å søke om beskjæring og lignende, men arbeidet skal foretas av representanter fra SKU eller firma som de mener er skikket for jobben.
Det er også en selvfølge at andre berørte beboere gir en skriftlig godkjenning til slikt arbeid.

Ved lagring i fellesboder skal gjenstandene merkes med navn, leilighet/adresse og dato når de settes i fellesboder.

AVFALL

I Åsheim borettslag har vi kildesortering, og det er montert avfallssug. Det er satt opp egne nedkastluker for restavfall og plastemballasje. Avfall skal legges i pose og knyttes igjen. Hver enkelt nedkastluke er nummerert og det er utarbeidet og utdelt en oversikt over hvilken luke hver enkelt leilighet skal bruke.

Papp og papir legges løst i egne containere som er satt ut ved borettslagets parkeringsplasser.

Hver enkelt leilighet har fått tildelt egen, rød, kasse til spesialavfall. Disse leveres/tømmes etter nærmere bestemt tidspunkt og sted og informasjon henges opp på borettslagets oppslagstavler.

Hageavfall legges i egen container som er plassert mellom Bekkasinveien og Myrsnipeveien ved kommunal gangvei. Denne tømmes etter behov. Plastavfall skal ikke i denne container. Borettslaget setter ut container i gata som kan benyttes til annet avfall. Informasjon om tidspunkt og sted henges opp på borettslagets oppslagstavler.

Det er ikke tillatt å kaste brukte elektriske artikler i borettslagets container. Disse skal leveres direkte til forhandler, eventuelt bruk av spesialcontainer som borettslaget setter ut.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget eller kan leveres på Hegstadmoen Gjenvinningsstasjon. Samme gjelder papp/papir.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e. a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0700 på hverdager.

Veldig støyende oppussingsaktivitet som borring eller meisling i betong skal være slutt senest kl. 19.00.

Lås alltid dørene til fellesrom og kjeller. Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg, og hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søndager og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN/"EGET" UTEOMRÅDE

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjeller- eller fellesrom.

Sett ikke opp markiser, levegger, trampoline, varmepumper e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Markiser som godkjennes skal være i jordfarge tilpasset byggets farger.

Plattinger og boder

Ved bygging av platting i bakhage tillattes dette inntil 2 gjerdelengder ut og i hele leilighetens bredde. Større plattinger må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

Bygging av bod skal alltid søkes til styret. Denne skal ikke overstige skillegjerde mot nabo/friområde i høyde.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av plattinger og boder i bakhage.

Glasstak

For R1 husene er det tillatt å ha glasstak over hele inngangspartiet (over kjøkkenvinduet) samt for B3/B4/R2N over balkong i øverste etasje. Disse glasstakene skal tilfredsstille de krav byggeforskriftene stiller og ha lik utførelse som eksisterende glasstak. Andelseier skal forevise dokumentasjon som tilfredsstiller byggeforskriftene. Kostnader ved ettermontering av glasstak bekostes av andelseier selv.

Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget, jfr. Tidligere vedtak i generalforsamling.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Dersom det som følge av beboers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforskriften, kreves at andelseier dekker egenandelen.

BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

I henhold til påbud fra 1. januar 1991 er det påbudt med så vel røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i alle boliger. Åsheim Borettslag har for lagets regning anskaffet slikt utstyr til hver enkelt leilighet, og det er gjennomført utskiftninger av dette utstyr i henhold til forskriftene i 2016.

Ved gjennomført rehabilitering vil bygg med 3 eller flere etasjer (B3 og B4 blokkene) være utstyrt med felles brannvarslingssystem.

Det er ut fra foreliggende påbud grunn til å fastsette retningslinjer om hvilke ansvar som påhviler styret, og hvilket ansvar som påhviler den enkelte andelseier i borettslaget.

Andelseier eller leietaker i den enkelte leilighet:

a) Røykvarsler
Røykvarsleren må ettersees jevnlig, gjerne støvsuges, og en bør forvisse seg om at batteriet fungerer som det skal. Testknappen bør brukes hver måned.
Ved indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig må dette skiftes ut. Normalt vil røykvarsleren gi signal ved en pipetone med relativt lange mellomrom. Det presiseres at skifting av batteri er et brukeransvar. Dvs. andelseier/leietakers ansvar.
Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter at batteriskift er foretatt, plikter andelseieren å melde fra til borettslagets styre.

b) Slukkeutstyr
Kontroll av slukkeutstyr (brannslokningsapparat) er andelseier/leietakers ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet. Det anbefales at håndslukkeapparatet snus (settes på hodet) et par ganger i året for å sikre bevegelse og blanding av pulveret i apparatet. Kontroller at sikringssplint er på plass og sikrer det øvre håndtak mot uønsket start av apparatet. Sikringssplinten skal være plombert.
Hvis andelseier/leietaker oppdager at det ikke er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, (kontroller viserstilling på manometer/trykkmåler øverst på apparatet), eller at det av andre grunner ikke ser ut til å være i orden plikter han / hun omgående å melde fra til borettslagets styre.

c) Bruk av grill.
Bruk av kullgrill på bakkeplan skal ikke skje inntil vegg eller under balkong for å hindre sjenerende røyk for naboene. Bruk av grill i blokk/verandaer skal begrenses til gass og/eller elektriske grillenheter.

d) Fellesrom
I korridorene som leder til leiligheter, boder og fellesrom i blokkene, er kravene til rømningsveier så strenge at det ikke er tillatt å oppbevare NOE i disse korridorene!
Med tanke på brannsikkerhet, tilgjengelighet og renhold/hygiene skal fellesrom i kjellere (blokk) IKKE brukes til lagring av " ting og tang ", som f.eks. gamle møbler, hvitevarer, sykler etc. Alle gjenstander som står i fellesrom, skal merkes med navn og adresse.
Sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppebevares i trapperom og oppganger. Dette skal plasseres i fellesrom, tidligere kjølerom. Alternativ skal egne boder benyttes!

Styrets ansvar:

Borettslagets styre skal på enhver henvendelse fra andelseier/leietaker, hva angår feil ved leilighetens brannsikringsutstyr, ta kontakt med vedkommende for reparasjon/utskifting av utstyret. En presiserer at når det gjelder røykvarsler, gjelder dette et stk røykvarsler i hver

etasje pr. leilighet av den type borettslaget har anskaffet. En del andelseiere har montert flere varslere for egen regning og disse faller utenfor borettslagets ansvarsområde hva angår kontroll/utbedring.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold og eventuell utskifting av brannsikringsutstyret dekkes på vanlig måte via felleskostnadene, med mindre andelseier/leietaker selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

Det anskaffede brannsikringsutstyr er borettslagets eiendom, og skal følge som fast inventar i leiligheten ved eventuell eiendomsoverdragelse til ny andelseier.
Bortkommet utstyr skal erstattes og bekostes av andelseier.

SØKNADER OG KLAGER TIL STYRET

Ved en eventuell klage fra en beboer i borettslaget til styret i samme borettslag, hvor styret behandler klagen, skal det anonymt refereres i styrereferat sendt ut til beboerne at det har kommet inn en klage og hva klagen angår. Etter at saken er behandlet i styret, skal beslutningen som styret tok, gjengis i styrereferatet sendt ut til beboerne.

Kommer det inn søknader til styret som har interesse for de andre beboerne i borettslaget, skal også samme fremgangsmåte gjelde som nevnt ovenfor.
Ingen skriftlige henvendelser til styret, uansett, er gyldige uten at den/de som har sendt henvendelsen har fått et skriftlig svar på dens utfall.

TRUSLER MOT STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Trusler som blir rettet mot medlemmer/varamedlemmer og eventuelt deres familie, som går på liv, helse og skade på deres eiendom/eiendeler, skal politianmeldes.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Åsheim Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

ÅSHEIM BORETTSLAG
Styret

Vedtekter

for Åsheim Borettslag org nr. 948 721 058
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.02.1973, sist endret 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som 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
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter 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 motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i følgende rekkefølge:

1. Andelseierne i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseiere i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

(3) Styret 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 vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for første innflytting i borettslaget, med sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet 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 tilbørlig 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 nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig 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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer 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. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten, kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kreves at andelseier dekker egenandelen.

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 en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varme- og ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som er i boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

5-4 Forsikring av biler i fellesgarasjene
Alle motorkjøretøy som parkeres i fellesgarasje skal ha ansvarsforsikring. Gjelder også for uregistrerte motorkjøretøy.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av 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 borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig 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 eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende 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 tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(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.

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 vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at 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,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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 felleskostnadene.

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 generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret 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 høyst 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 boligbyggelaget.

(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 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 det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- 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 styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen 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 vedtektene 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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 Forholdet 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.

Åsheim Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		12 382 092	23 165 832	12 381 476	13 881 476
Felleskostnader kapitaldel		12 101 724	0	12 101 586	11 902 866
Inntekter garasjer		27 200	25 300	32 700	32 700
Utleieinntekter		19 495	22 612	19 495	19 495
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 876 176	1 734 372	1 876 176	1 983 800
Fjernvarme		3 787 152	3 754 812	3 786 550	3 766 580
Andre driftsinntekter	1	407 376	78 841	76 000	59 200
Sum driftsinntekter		**30 601 215**	**28 781 769**	**30 273 983**	**31 646 117**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-59 361	-57 246	-59 100	-59 100
Styrehonorar		-325 000	-310 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger		-519 862	-514 329	-506 627	-536 395
Forretningsførerhonorar		-308 702	-300 587	-308 700	-318 900
Honorar administrative tjenester		-125 676	-121 431	-124 650	-128 700
Eksterne honorar	3	-52 126	-26 914	-19 000	-30 000
Kontingent boligbyggelag		-121 550	-111 900	-121 225	-130 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-437 539	-325 963	-403 000	-448 000
Vaktmestertjenester		-4 306 402	-3 935 862	-4 880 800	-4 690 544
Renholdstjenester		-268 858	-288 790	-303 200	-261 600
Løpende vedlikehold	5	-889 127	-1 579 041	-1 000 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 742 542	-5 210 651	-3 350 000	-5 661 200
Elektroniske fellesavtaler		-1 889 301	-1 746 129	-1 876 176	-1 983 800
Forsikring		-1 657 720	-1 446 107	-1 585 500	-1 902 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 983 555	-1 645 110	-2 030 000	-2 847 600
Eiendomsavgifter		-1 218 878	-1 195 880	-1 255 700	-1 279 800
Energi, felles		-3 750 348	-4 530 771	-4 428 750	-4 418 880
Andre driftsutgifter	7	-165 390	-120 514	-94 000	-106 000
Sum driftskostnader		**-21 821 938**	**-23 467 225**	**-22 671 428**	**-26 129 019**
DRIFTSRESULTAT		**8 779 277**	**5 314 544**	**7 602 555**	**5 517 098**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		324 482	303 238	219 000	304 000
Finanskostnader		-6 871 590	-6 328 038	-7 214 401	-6 698 359
Netto finansposter		**-6 547 108**	**-6 024 800**	**-6 995 401**	**-6 394 359**
Resultat før skattekostnad		**2 232 168**	**-710 256**	**607 154**	**-877 261**
Ordinært resultat etter skatt		2 232 168	-710 256	607 154	-877 261
ÅRSRESULTAT	**8, 13**	**2 232 168**	**-710 256**	**607 154**	**-877 261**
Disponering av totalresultat:		2 232 168	-710 256	607 154	-877 261
Overført til udekket tap		0	-710 256	0	0
Reduksjon av udekket tap		2 232 168	0	0	0

Åsheim Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	30 300	30 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-48 203 907	-50 436 076
Sum egenkapital		**-48 173 607**	**-50 405 776**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	148 969 919	153 855 883
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	11, 14	1 754 241	2 175 523
Borettsinnskudd	14, 16	13 417 700	13 417 700
Sum langsiktig gjeld		**164 141 860**	**169 449 106**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 495 489	2 920 749
Skyldig off. myndigheter		192	191
Forskudd kunder		394 422	327 270
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 364	1 364
Påløpte renter		524 331	618 015
Påløpte kostnader		44 102	60 160
Andel korts.gjeld Servicesentralen	11	2 307 982	1 698 708
Sum kortsiktig gjeld		**5 767 883**	**5 626 458**
Sum gjeld		**169 909 743**	**175 075 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 736 136**	**124 669 788**
Pantstillelser	14	162 387 619	167 273 583

Sted:_____, dato:_____

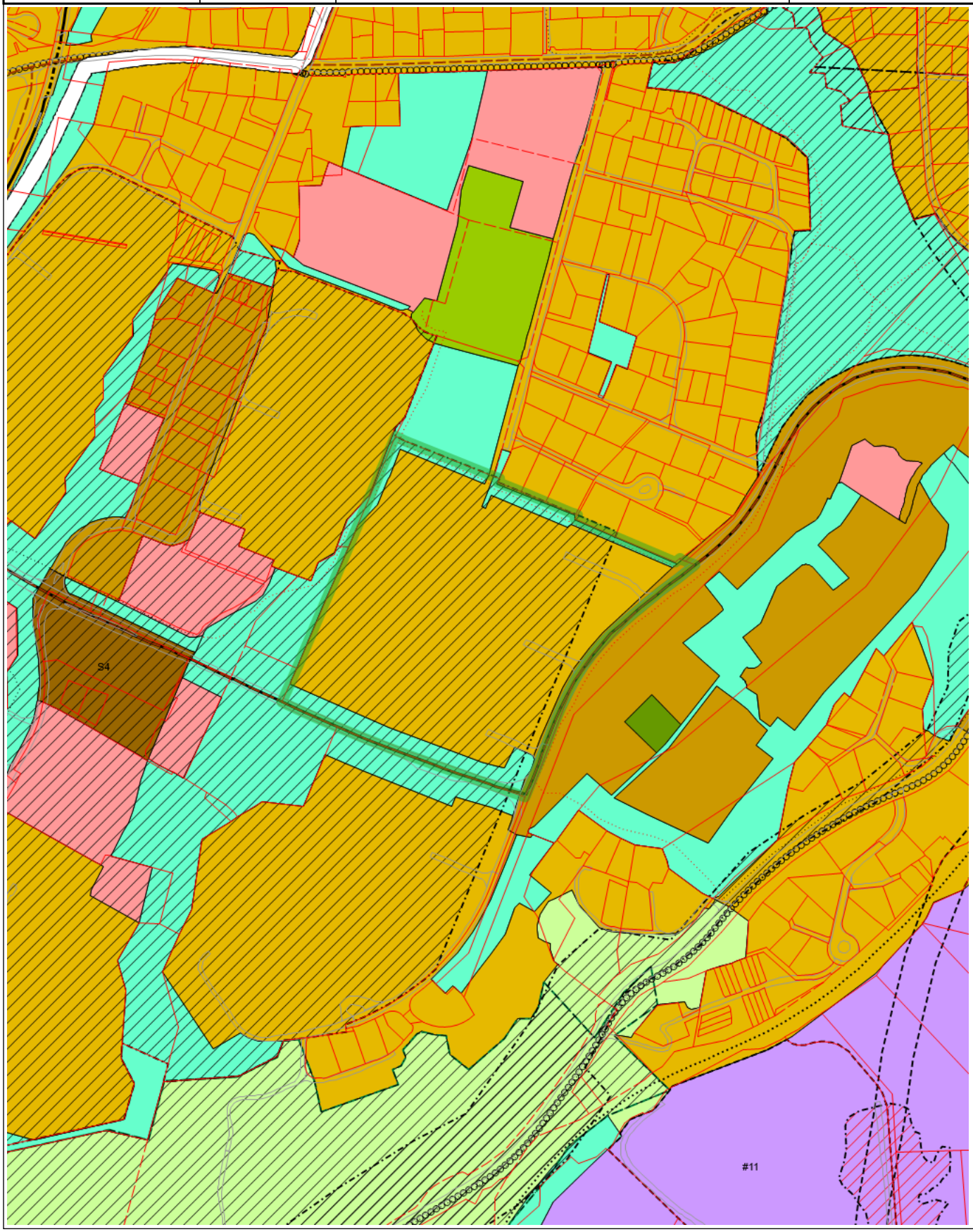
Johan Henry Eide Leder	Kim Sterten Styremedlem	Helene Linmo Styremedlem
Tom Aune Styremedlem	Tone Frandsen Jevnaker Styremedlem	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkasinvegen 8K 7082 KATTEM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Bestemmelseområde #11 Overnatting næringsareal
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

GJENPART
Bygningskontrollen

TOBB,
Søndre gt. 12,

7000 TRONDHEIM

73/1081 HO/ IJM 19.11.1975

BEKKASINVEIEN 2-28 KATTEM OUST

Bekkasinveien 2-28 er en boligblokk i 4 etasjer med tilsammen 35 leiligheter fordelt på 12 stk. 5 roms, 12 stk. 4 roms og 11 stk. 2 roms leiligheter.

Inspeksjon er foretatt og midlertidig innflyttingsattest meddeles for alle 35 leiligheter.

Boligblokken er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet ble igangsatt desember 1973.

H. Olaussen

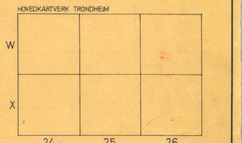
G 0 7 1 7
r1081a Paak Kar

REGULERING 1A
KATTEM OUST

KARTHENVISNING:



HOVEDKARTVERK TRONDHEIM



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 180

NEDFOTOGRAFERT MÅL: 1:2500

TEGNFORKLARING: REGULERINGSPLAN

BYGGEOMRÅDER
- AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE
- AREAL FOR FORRETNINGS- OG KONTORVIRKSOMHET M.V.
- AREAL FOR INDUSTRI, HANDVERK, LAGER OG BILSERVICE M.M.
- AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- AREAL FOR BYGNINGER MED SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- AREAL FOR FRITIDSBEBYGGELSE

LANDBRUKSOMRÅDER
- AREAL FOR SKOGBRUK
- FARESOMRÅDE MED SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER
- OFFENTLIG VEGAREAL
- OFFENTLIG PARKERINGSPLASS
- JERNBANEAREAL, HAVNEOMRÅDE

FELLESOMRÅDER
- FELLES KJØRE- OG PARKERINGSAREAL
- ANNET FELLESAREAL

FRIOMRÅDER

FARESOMRÅDER

SPESIALOMRÅDER

TEGNFORKLARING: ILLUSTRASJONSPLAN

BEBYGGELSE
- BOLIGER
- FORRETNINGSBYGNINGER, KONTOR M.V.
- BYGNINGER FOR INDUSTRI, HANDVERK, LAGER OG BILSERVICE
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- FRITIDSBEBYGGELSE (HYTTER O.L.)
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- GARASJER, UTHUS

KJØREAREAL, PARKERINGSAREAL OG SKULDER
GRØNTRABATT
FORTAU, GANGVEG
OVERDEKKET PARKERINGSGATE
KVARTALSLEKEPLASS

- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE
- REGULERT EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE, FRISIKTLINJE
- EKSISTERENDE REGULERINGSGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

EKSISTERENDE TRÆR SOM INNGÅR I PLANEN
NYPLANTING AV TRÆR
GRØNTOMRÅDER
TOMTEPARSELL

1-4 MAKSIMALT ETASJETALL ER ANGITT PÅ BYGNINGENE

6.10.71	BYPLANKONTORET 2. GANG		
29.6.71	BYPLANKONTORET 1. GANG	9.3.72 BEBYGGELSE, BOLIGFELT D	KR/KS
1.10.70	OVERSENDT BYPLANKONTORET	30.12.71 ØSTRE SAMLEVEG, SENTERVEG	KR/KS
SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN GNR 198 BNR 2, KATTEM GNR 198 BNR 3, USTMYREN SØNDRE GNR 176 BNR 1, MYRSTAD GNR 176 BNR 1 M.FL. MELLOM HEIMDALSVEGEN, KATTEMSVEGEN OG KONGSVEGEN, INKLUSIVE DEL AV "REGULERINGSPLAN FOR EN 60 KV LINJE FRA HEGSTADMO–HUSEBY," STADFESTET 19.11.1968 OG INKLUSIVE ENDRING FOR DEL AV "REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED HEIMDAL I LEINSTRAND," STADFESTET 12.6.1958

BILAG:
DISPOSISJONSPLAN 2 KATTEM OUST, 28.8.1970, TEGN.NR. 100.072
REGULERINGSPLAN 1 KATTEM OUST, 28.8.1970, TEGN.NR. 100.082
BESKRIVELSES- OG BILAGSHEFTER TIL BEGGE PLANER

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
REGULERING AV BOLIGFELT P, P1, T, U

MILJØVERNDEP. 01893 25.10.72

REGULERINGSPLAN 1A
BOLIGFELT D **1 081 a**
KATTEM OUST TRONDHEIM

DATO: 30.12.1971
SIGN: KR/KS
MÅL: 1:1000
OPPDRAGSNR: 100
TEGNINGSNR: 13.001

TOBB – A/L UEH BBL
POST BOKS 3186 TRONDHEIM

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARK.MNAL
HAVSTEIN VESTRE TRONDHEIM TLF. 59410

1081 a

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

Vår ref. 1993/72 TE SEO/OA Dato 16. mars 1973.

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN KATTEM GNR 198, BNR 2 OG 3, OMGIVENDE SØNDRE GNR 176, BNR 9 M.FL., TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 27 i Bygningsloven av 18. juni 1965. har MiljøvernDepartementet ved brev av i dag stadfestet Bykommunen i Sør-Trøndelag denne reguleringsplan.

Vilkår for departementets stadfestelse bestemmelser i tilknytning til Reguleringsbestemmelsene.

Stadfestelsesdokumentet åpner ikke utbyggelsestillatelse etter § 6 i lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Kommunestyre i møte den 31. august 1972.

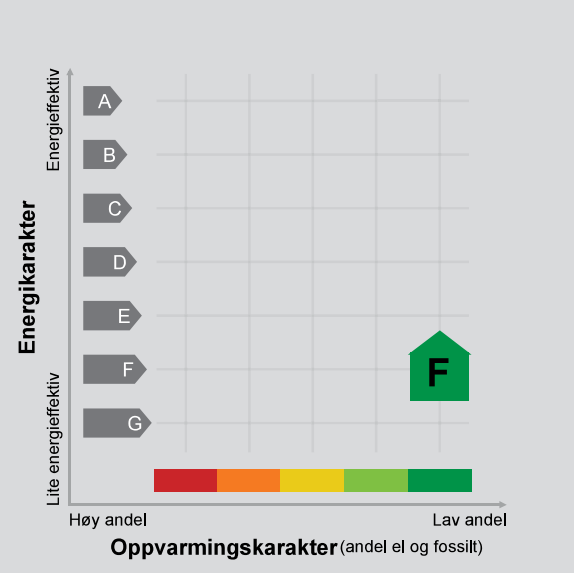
Trondheim

Ekstr. tilbygg:

Hagne Strøm

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkasinvegen 8K
Postnummer	7082
Sted	KATTEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182475866
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-163583
Dato	03.09.2025



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)

- **Tiltak utendørs**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.