Kystadbrinken 11

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Kystadbrinken 11

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen



Velkommen til Kystadbrinken 11 og til dette flotte huset!

Velkommen til

Kystadbrinken 11

ENEBOLIG I BLINDVEG MED 1 MÅL TOMT & GODE SOLFORHOLD - Familievennlig område| 2 bad & 2 kjøkken| Egen inngang til sokkel

Velkommen til Kystadbrinken 11!
Her har du muligheten til å sikre deg en enebolig på populære Byåsen, med svært mye potensial og en rekke etterspurte kvaliteter.

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Nedre Kystad i enden av blindveg. Her får du en fin kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både marka, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Byåsen byr på flotte turmuligheter året rundt, og med nærhet til både Bymarka og Trondheim sentrum er beliggenheten ypperlig for deg som ønsker en hverdag med både natur og byliv



Kystadbrinken 11

Prisantydning	6 790 000
Omkostninger	170 840
Totalpris	6 960 840

Bruksareal	246 m²
BRA-i	219 m²
BRA-e	27 m²
TBA	75 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 019 m²
Byggeår	1976





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Heimdal



Anders Nilsen

Eiendomsmegler

949 84 229

anders.nilsen@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Ringvålvegen 2, 7080 Heimdal



Velkommen til Kystadbrinken 11 og til dette flotte huset!



Huset har store terrasse- og verandaarealer som strekker seg rundt store deler av boligen, og gir gode muligheter for å nyte sol og uteliv.



Her får du muligheten til å sikre deg en enebolig med svært mye potensial, en flott hage og tomt, gode solforhold og rolige boomgivelser.



På denne siden av huset har du gode solforhold tidlig på morgenen.



Her vender verandaen sørvest, som gir gode solforhold utover dagen og ettermiddagen.



Det er svært gode utsiktsforhold fra boligen.



Her er det plass til både hagemøbler, solstoler og grillen, alt etter hva man ønsker.



Området oppleves som svært rolig og tilbaketrukket, uten gjennomgangstrafikk.



Velkommen inn i huset og til stua!



Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofakrok, spisebord, kommoder og godstoler.



Her får du en trivelig og romslig stue på hele 37,7 kvm.



Det er vedovn som sørger for en behagelig varme og god atmosfære på kalde vinterdager.



Planløsningen bidrar til romslige spisebordsareal slik at du kan invitere inn familie og venner på selskap.



I tilknyttning til spisestua er det et separat kjøkken på 12,2 kvm.



På veggene er det panel av Brasiliansk furu.



Her er det et solid heltrekjøkken fra ca 2005 med profilerte fronter og laminert benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator.



Hovedsoverommet på 14,8 kvm. med direkte utgang til veranda.



Soverom 2 på 7,1 kvm. som passer utmerket til bruk som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her er det rikelig med lagringsplass i skap, som sørger for ryddige overflater.



Soverom 3 på 7,8 kvm. Her er det også luke opp til kaldloft.



Når du kommer inn i boligen blir du møtt av et romslig og praktisk vindfang, og videre til en større gang.



I dushjørnet anbefaler vi at det blir satt inn et dusjkabinett.



Badet fungerer i dagens tilstand, men det har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og standard.



I nyere tid er badet oppgradert med vegghengt toalett.



Boligen har en svært pent opparbeidet tomt på hele 1019,2 kvm.



Kjellerstue på 25,2 kvm med varmekabler i gulv.



Sokkelen har egen inngangsdør, og kan dermed egne seg godt for etablering av en utleiedel, forutsatt godkjent bruksendring.



Her får du et lyst og innbydende rom med store vindusflater og en stor vedovn som bidrar til både kos og ekstra varme.



Kjøkkenet måler 9,3 kvm.



Bod i sokkel benyttet som soverom på 9,7 kvm. Det er ikke søkt om bruksendring.



Boligen har gode muligheter for etablering av utleiedel, under forutsetning av at nødvendig bruksendring godkjennes.



Flislagt bad fra ca 1990. Dette kan fint benyttes som en del av den potensielle utleiedelen.



Fra boligen er det kort vei til kollektivtransport med direkte buss inn til Trondheim sentrum.



Dalgård idrettsanlegg ligger ca. 1 km unna og like ovenfor huset er det lekeplass og fotballbane.



Barnehager og skoler ligger også i gangavstand fra huset.



Garasjen er på 27 kvm. Her er det elektrisk port med høyde på 1,97m og bredde på 2,42m som gjør at du kan få inn en moderne bil.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 246,0 m²
• BRA-i: 219,0 m²
• BRA-e: 27,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 75,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.
BRA-e: Eksternt bruksareal. Garasje

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: VF, gang, kjøkken, stue, grovkjøkken, 3 soverom, bad, Terrasse over garasje og veranda

Sokkel: VF, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, 4 boder, mellomgang

Garasje

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i garasje og oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver (selger) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og dens beskaffenhet utover det som er opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig.

Det foreligger en muntlig avtale for brøyting av vegen mellom nr. 7, 9 og 11. Ny eier plikter å være med i denne avtalen. Megler anbefaler at det etableres en skriftlig avtale vedrørende brøyting og vedlikehold som tinglyses på eiendommene.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot godkjente bygningstegninger og det bemerkes følgende avvik i sokkel:

• Det som er tegnet inn som sportsbod, er i dag innredet som soverom. Veggen er flyttet, slik at rommet i dag utgjør et mindre areal.
• Rommet som er benevnt som tørkerom, består i dag av to separate rom, kjøkken og vindfang.
• Rommet som er benevnt som hobbyrom, utgjør i dag stue. Veggen er flyttet, og rommet er dermed utvidet sammenlignet med godkjent planløsning
• Rommet som er benevnt som redskap, utgjør i dag både bod, bad og en mindre gang.
• I rom tegnet inn som disponibelt er det satt opp ekstra vegger som utgjør en ekstra separat bod.

Det er ikke søkt om bruksendring for disse tiltakene. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Å sette opp lettvegger, flytting eller riving av ikke-bærende vegg innenfor én og samme brancelle er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men det er eiers ansvar å passe på at det ikke etableres rom som vil være i strid med tekniske krav gitt i byggteknisk forskrift. Fortsatt bruk av rommene forutsetter imidlertid at alle rommene som berøres fremdeles tilfredsstiller relevante tekniske krav (eksempelvis rømning, krav til inneklima og helse, herunder lys og utsyn, samt hensiktsmessig planløsning ut fra rommenes bruk m.m.), samt at det ikke er gjort endringer på bærende eller brannskillende konstruksjoner (eksempelvis innsetting av innvendige trapper). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Fasadeendringer og terrenginngrep kan også være søknadspliktige.

Godkjente bygningstegninger og planskisse fra takstmann av dagens løsning følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
• Ja, både av faglært og ufaglært
• Elektrisk arbeid utført av eier som er faglært
• Øvrig arbeid trolig egeninnsats og vennetjenester

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• Trolig Egeninnsats/dugnad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
• Ja
• Noe usikker men overraskende om ikke dette ble gjort

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
• Ja, kun av faglært
• Usikker på akkurat hva som er utført gjennom årene men eier er faglært

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

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
• Ja, kun av ufaglært
• Bad pusset opp slutten av 90-tallet

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

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
• Ja, kun av ufaglært
• Utbedring av innsig av vann ved pipe og luftekanal, trolig hjelp av faglært men usikker

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

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?
• Ja
• Har fått beskrevet mistanke om dårlig trekk ved fyring i ildsted i kjeller. Trekk ved fyring i hovedetasje trolig tilfredsstillende, her har det vært fyrt regelmessig uten problemer etter min kjennskap

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
• Ja
• Noe avflassing av maling ved vinduer. Episode med vanninntrenging i kjeller etter at snø som ikke ble fjernet smeltet

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Ja, kun av ufaglært
• Historisk regelmessig vedlikehold av eier selv. Forlenget terrasse for adkomst foran stuevinduer. Takoverbygg ved inngangsparti. Trolig utbedring av ovennevnte vanninntrengning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• Trolig eier selv

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
• Ja
• Episode med vanninntrenging i forbindelse med smelting av snøhaug

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Ja, kun av faglært
• Eier selv er faglært

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

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?
• Ja
• Balkong foran stuevinduer, takoverbygg ved inngangsparti i hovedetasje

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?
• Ja, kun av ufaglært
• Eier selv har installert elektrisk port

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

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
• Ja
• Felles ansvar for vedlikehold /måking av veistubben fra nr. 7 med nabo i nr. 9. Felles ansvar for øvrige fellesområder (trolig i hovedsak plen mellom eiendommene)

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å

foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 9
TG 2: 13
TG 3: 2
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad 1. Etasje - membran, tettesjikt og sluk:
Avrenning av lekasjevann til sluk er ikke tilstrekkelig. Sluk er plassert innenfor oppbygget kant i dusjsone. Alder på tettesjikt er usikker. Nærmere undersøkelse anbefales.

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Rom under terreng:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Vinduer / dører:
TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Balkong / terrasse:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag:
TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Bad 1. Etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:
Ikke dokumentert utførelse

Bad 1. Etasje - overflater:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1. Etasje - sanitært utstyr og ventilasjon:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket.

Bad sokkel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:
TG 2:Ikke dokumentert utførelse

Bad sokkel - overflater:
Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad sokkel - sanitært utstyr og ventilasjon:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Kjøkken sokkel:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Innvendige vann og avløpsrør - varmtvannsbereder:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Bad sokkel - fuktsøk

Piper / ildsteder:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse.

Oppvarming

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET:
Dagens planløsning er kontrollert mot byggetegninger mottatt fra kommune. Følgende avvik er registrert: Sokkel er ombygget til leilighet. Garasje og veranda er tilføyet.

Sokkeletasjen er i dag innredet som utleiedel. Dagens bruk avviker fra fremlagte/godkjente byggetegninger.
Hobbyrom er omgjort og benyttes som stue, sportsbod er omgjort til soverom, og tørkerom er omgjort til kjøkken. Godkjente tegninger viser ikke kjøkken i sokkeletasjen.
Det foreligger ikke opplysninger om at bruksendringene er omsøkt og godkjent av kommunen.
Konsekvens:
Flere rom har fått en annen bruk enn det som fremgår av godkjente tegninger. Endring fra

tilleggsdel til hoveddel kan være søknadspliktig. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens bruk er godkjent og om rommene tilfredsstiller relevante krav til blant annet dagslys, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet.
Forholdet bør avklares med kommunen. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, må det påregnes søknad om bruksendring og eventuelle bygningsmessige tiltak for å oppnå godkjenning.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligen er oppført i 1976. Fundamentert med betong -/murkonstruksjoner mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Etasjeskillere i tre. Saltak tekket med kaldloft og tekking av betongtakstein.
Vinduer med 2 lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet. Den er 1019,00 kvm.

Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.05.1975. Midlertidig brukstillatelse gjelder for nybygg enebolig. Det foreligger ingen ferdgiattest. Garasjen er iht. kommunen gitt rammetillatelse 18.04.1978 og tatt i bruk 01.05.1980

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eller deler av eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Opprettelse av en utleiedel som del av egen bolig er ikke et søknads pliktig tiltak, men det er bl.a. krav om at bruken må være i samsvar med godkjent bruk og det må være intern forbindelse (dør) mellom det areal som leies ut og det øvrige arealet i boligen. Etablering av en ny selvstendig boenhet i del av eksisterende bolig er derimot søknadspliktig og utløser enkelte tekniske og formelle krav.

I dette tilfellet er tilleggsareal innredet og benyttet som beboelsesrom uten at bruksendringen er byggemeldt og godkjent av kommunen. Bruksendringen er søknadspliktig, og dagens bruk er dermed ikke i samsvar med godkjente bygningstegninger.

Kjøper overtar risikoen knyttet til fortsatt bruk av arealet, herunder risikoen for at kommunen kan kreve søknad om bruksendring, eventuelle pålegg om tilbakeføring og hvorvidt forholdet lar seg godkjenne. Alle kostnader forbundet med dette må bæres av kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn og elektrisitet.

Energikarakter: E - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 790 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

169 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

6 980 140,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er stipulert til kr. 19 446,- for 2026. Det er 12 terminer i året.
Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp fra august 2025 til juli 2026.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendommen har vært lite brukt senere tid og har dermed hatt lavere vann- og avløpsforbruk enn ved normal bruk av eiendommen.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm, vedforbruk og forsikring, eventuelt internett, kabel-tv og alarm varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr 1 719 204,00.
Sekundær formuesverdi kr 6 876 814,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Kystadlien, gnr 104 bnr 28, Kystadbrinken 11, gnr 104 bnr 744, med PlanID r0397a, vedtatt 04.09.2000, er gjeldende.

Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) avsatt til byggesone 4 (ytre byggeområder). Området rundt er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur, samt. bebyggelse og anlegg - framtidig.

Reguleringskart med -bestemmelser og kart kommuneplanens arealdel er vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Det foreligger en muntlig avtale for brøyting av vegen mellom nr. 7, 9 og 11. Ny eier plikter å være med i denne avtalen og det anbefales at det blir tinglyst på eiendommen.

Kostnader knyttet til vedlikehold, som bl.a. til snøbrøyting og strøing må påregnes.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 6895, tgl. 13.05.1975 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 6895, tgl. 13.05.1975 - Erklæring/avtale
Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom,
så som andelsmessig vedlikehold m.v.
Gjelder bnr. 1's gårdsvei

Dnr. 6896, tgl. 13.05.1975 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannledn.

Dnr. 6896, tgl. 13.05.1975 - Erklæring/avtale
Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom,
så som andelsmessig vedlikehold m.v.
Gjelder vannledning.

Dnr. 6897, tgl. 13.05.1975 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Best. om vedlikehold

Dnr. 6898, tgl. 13.05.1975 - Erklæring/avtale
Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom,

så som andelsmessig vedlikehold m.v.
Gjelder vannledning

Dnr. 6900, tgl. 13.05.1975 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 6900, tgl. 13.05.1975 - Erklæring/avtale
Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom,
så som andelsmessig vedlikehold m.v.
Gjelder benyttelse av veg

Dnr. 10352, tgl. 10.07.1975 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder bygning/tilbygg nærmere d.e. grense enn 4 m.

Dnr. 10354, tgl. 10.07.1975 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder bygning/tilbygg nærmere grensen enn 4 m.

Dnr. 13769, tgl. 12.09.1975 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dnr. 8275, tgl. 07.06.1982 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19468, tgl. 12.08.1987 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg - gjelder opparbeidelse og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Diverse

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, energiattest m.m. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Heimdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Kåre Aanonli.
Eiendommen selges iht. fullmakt av Kristin Aanonli.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kystadbrinken 11.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 104, bnr. 744 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 82260081.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 18 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 890,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Vederlag er summert til kr. 115 470,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 5 000,00

Kommunal informasjon 3 569,00

Tilstandsrapport 14 745,00

Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 24 159,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 139 629,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Anders Nilsen / +47 94 98 42 29 / anders.nilsen@nylanderpartners.no / Nylander &Partners, Heimdal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Ringvålvegen 2, 7080 HEIMDAL. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 21.08.2026

Kystadbrinken 11

1. Etasje



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

Kystadbrinken 11

Sokkel



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260081
Addresse	Kystadbrinken 11		
Postnr.	7027	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kåre Aanonli		
Selgers navn	Kristin Aanonli		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kristin Aanonli

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk arbeid utført av eier som er faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Øvrig arbeid trolig egeninnsats og vennetjenester

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Trolig Egeninnsats/dugnad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Noe usikker men overraskende om ikke dette ble gjort

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Usikker på akkurat hva som er utført gjennom årene men eier er faglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier selv

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad pusset opp slutten av 90-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utbedring av innsig av vann ved pipe og luftekanal, trolig hjelp av faglært men usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har fått beskrevet mistanke om dårlig trekk ved fyring i ildsted i kjeller. Trekk ved fyring i hovedetasje trolig tilfredsstillende, her har det vært fyrt regelmessig uten problemer etter min kjennskap

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe avflassing av maling ved vinduer. Episode med vanninntrenging i kjeller etter at snø som ikke ble fjernet smeltet

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Historisk regelmessig vedlikehold av eier selv. Forlenget terrasse for adkomst foran stuevinduer. Takoverbygg ved inngangsparti. Trolig utbedring av ovennevnte vanninntrengning

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trolig eier selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Episode med vanninntrenging i forbindelse med smelting av snøhaug

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Eier selv er faglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier selv

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong foran stuevinduer, takoverbygg ved inngangsparti i hovedetasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier selv har installert elektrisk port

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier selv

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles ansvar for vedlikehold /måking av veistubben fra nr. 7 med nabo i nr. 9. Felles ansvar for øvrige fellesområder (trolig i hovedsak plen mellom eiendommene)

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.08.2026

Signert av *Kristin Aanonli*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Kystadbrinken 11

7027 TRONDHEIM

5001/104/744/0/0/0

Rapportdato

21.08.2026

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	13
TG 3	2
TG IU	3

Befaring utført den 11.08.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

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.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

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.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

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: Kystadbrinken 11 , 7027, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/104/744/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Tomt: 1 019.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Kåre Aanonli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligen er oppført i 1976. Fundamentert med betong-/murkonstruksjoner mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Etasjeskillere i tre. Saltak tekket med betongtakstein. . Vinduer med 2 lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår med normal standard og utførelse sett i forhold til byggeår. Det er registrert alders- og bruksslitasje på flere bygningsdeler, samt enkelte konstruksjoner med behov for vedlikehold og oppgradering. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold og modernisering. Ingen åpenbare større konstruktive skader ble registrert ved befaringen.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er inspisert fra bakkenivå, da tilgjengelig adkomst ikke tilfredsstilte krav til sikker utførelse av arbeid på tak. Av HMS-hensyn ble det derfor ikke ansett som forsvarlig å foreta befaring på takflaten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Sokkeletasje er innredet.

Øvrig informasjon om oppdraget

Bygningsdeler som ikke er direkte i tilknytning til boenheten er ikke tilstandsvurdert.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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 tidspunktet 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.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

1. etasje			
BRA-i 113 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 75 m^2
Beskrivelse av BRA-i VF, gang, kjøkken, stue, grovkjøkken, 3 soverom, bad	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse over garasje+verranda

Sokkel			
BRA-i 106 m^2	**BRA-e** 27 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i VF, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, 4 boder, mellomgang	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 219 m^2	**BRA-e** 27 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 75 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 246 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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.

13 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Bad 1. Etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Ikke dokumentert utførelse;

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bad sokkel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: TG 2:Ikke dokumentert utførelse;

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Kjøkken sokkel - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Avrenning av lekasjevann til sluk er ikke tilstrekkelig. Sluk er plassert innenfor oppbygget kant i dusjsone. Alder på tettesjikt er usikker. Nærmere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Oppvarming:

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?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
17.08.2026

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert mot byggetegninger mottatt fra kommune. Følgende avvik er registrert: Sokkel er ombygget til leilighet. Garasje og verranda er tilføyet.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Sokkeletasjen er i dag innredet. Dagens bruk avviker fra fremlagte/godkjente byggetegninger. Hobbyrom er omgjort og benyttes som stue, sportsbod er omgjort til soverom, og tørkerom er omgjort til kjøkken. Godkjente tegninger viser ikke kjøkken i sokkeletasjen.
Det foreligger ikke opplysninger om at bruksendringene er omsøkt og godkjent av kommunen.
Konsekvens:
Flere rom har fått en annen bruk enn det som fremgår av godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel kan være søknadspliktig. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens bruk er godkjent og om rommene tilfredsstiller relevante krav til blant annet dagslys, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet.
Forholdet bør avklares med kommunen. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, må det påregnes søknad om bruksendring og eventuelle bygningsmessige tiltak for å oppnå godkjenning.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

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

Kommentar:
Dersom kravene til rømningsvei, brannceller, dagslysflate eller takhøyde ikke er oppfylt og bruken ikke er godkjent, kan kommunen nekte bruk av rommet som oppholdsrom eller ilegge gebyr.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak/konsekvens
Dreneringen vurderes å være av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Det er ikke synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Terrenget har fall bort fra grunnmur, og takvann er ledet bort fra bygningen, noe som reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren.
Konsekvens:
På grunn av dreneringens alder er gjenværende funksjonstid usikker, og det er økt risiko for redusert dreneringsevne og fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Utskifting eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På grunn av dreneringens alder anbefales jevnlig kontroll av grunnmur og innvendige konstruksjoner mot terreng for tegn til fukt. Utskifting av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes når funksjonssvikt eller fuktproblematikk oppstår. Terrengfall og bortledning av takvann bør opprettholdes.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

5 Rom under terreng TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Ikke tilgjengelig/opplyst.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag i nedre del av vegger. Gjeldre synlig del av mur under utforing på vaskerom.

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

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

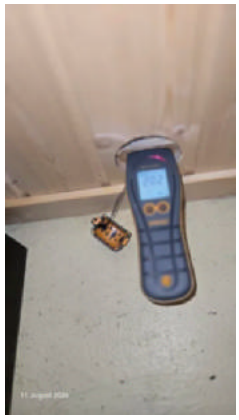
Årsak/konsekvens
Forhøyede fuktverdier i treverk gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å avdekke årsak til fukt i utforet vegger i sokkel og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Bilde



Forhøyede fuktverdier i utforing på vegg der dette er målt.

6 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

7 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 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Årsak/konsekvens

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

8 Balkong / terrasse 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:
Etablert veranda
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Lavt rekkverk

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Tarrasse over garasje er tekket

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Det anbefales å planlegge kontroll og eventuell fornyelse av tettesjikt for å sikre videre funksjon.

HMS vurdering
La t rekkverk utgjør en rissiko for fall.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

9 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

Bilder



Ingen skader eller fukt i takkonstruksjon

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

10 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Årsak/konsekvens
Alder og mosegroing kan over tid medføre redusert levetid på takstein og økt risiko for fuktopptak/frostskader. Eldre taktekking medfører også økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tekkingen eller underliggende tettesjikt svikter. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

11 Takrenner og nedløp

TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

12 Bad 1. Etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Ikke dokumentert utførelse;

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring tettesjiktets utførelse, tilstand og gjenværende levetid. Eventuelle feil eller svekkelser i tettesjiktet kan føre til fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt panel i himling.

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:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Årsak/konsekvens
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.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Mangelfullt fall mot sluk og tett terskel ved dusjsonen medfører at lekkasjevann kan bli stående på gulvet eller ledes mot dør og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje eller større vannsøl.

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?
Nei

Kommentar:
Slukrist er limt fast.

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

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Avrenning av lekasjevann til sluk er ikke tilstrekkelig. Sluk er plassert innenfor oppbygget kant i dusjsone. Alder på tettesjikt er usikker. Nærmere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Mangelfull avrenning mot sluk medfører økt risiko for at lekkasje- eller bruksvann blir stående på gulvet eller ledes ut av våtrommet. Ved eventuell svikt i tettesjiktet kan dette føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Usikker alder og tilstand på tettesjiktet øker risikoen for skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.

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.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Denne er ikke påkoblet avtrekk på kaldloft. Fuktig luft fra bad vil gå på kaldloft.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Utenpåliggende kasse. Ikke fuget under.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Årsak/konsekvens
Utslipp av varm og fuktig luft på kaldloft gir økt risiko for kondens, mugg-/soppvekst og fuktskader på undertak og øvrige trekonstruksjoner. Avtrekkskanalen bør tilkobles og føres forskriftsmessig til det fri.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Oppgradering av bad anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet ved dagens bruk. Opphøyd kant rundt dusjsone bør fjernes for å unngå at lekkasjevann renner ut av rommet.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

13 Bad sokkel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
TG 2:Ikke dokumentert utførelse;

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring tettesjiktets utførelse, tilstand og gjenværende levetid. Eventuelle feil eller svekkelser i tettesjiktet kan føre til fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt panel i himling.

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:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

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.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens
Mangelfullt fall og tett terskel ved dusjsonen kan medføre at lekkasje- eller bruksvann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner fremfor til sluk. Riss i fuger kan være tegn på bevegelser i underlaget og bør følges med på. Forholdene gir økt risiko for fuktskader dersom tettesjiktet svikter.
Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedring av fallforhold og løsning ved dusjterskel må vurderes, og riss i fuger bør kontrolleres og utbedres ved behov.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

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 sluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Mangelfull avrenning mot sluk medfører økt risiko for at lekkasje- eller bruksvann blir stående på gulvet eller ledes ut av våtrommet. Ved eventuell svikt i tettesjiktet kan dette føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Usikker alder og tilstand på tettesjiktet øker risikoen for skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Årsak/konsekvens
Vannførende rør er hovedsakelig av kobber, og avløpsrør er av plast. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Videre kontroll av røropplegg og skjulte installasjoner krever mer avanserte undersøkelser og er ikke utført.
Sanitærinnredningen er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje.
Det er etablert mekanisk avtrekk fra badet, betjent via bryter på vegg. .
Konsekvens:
Eldre sanitærinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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 IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Oppgradering av bad anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet ved dagens bruk. Opphøyd kant rundt dusjsone bør fjernes for å unngå at lekkasjevann renner ut av rommet.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

14 Piper / ildsteder

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

HMS vurdering
Ikke vurdert

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

15 Innvendig trapp

TG 1

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasjegrad

Totalvurdering av trapp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Ingen anmerkninger

16 Kjøkken 1. Etasje

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, 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

TG 1

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

17 Kjøkken sokkel

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

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

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Årsak/konsekvens
Manglende automatisk lekkasjestopper kan medføre større vannskader dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner. Manglende komfyrvakt gir redusert sikkerhet mot branntilløp i forbindelse med bruk av komfyr. Registrert slitasje vurderes hovedsakelig som kosmetisk.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

18 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Ingen skader er registrert på innvendige vann- og avløpsrør.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereider er plassert på bod med vaskemaskin og tilkoblet stikkontakt.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Totalvurdering oppvarming:

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

20 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:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklering for målerbytte

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Tilkoblet i stikkontakt.

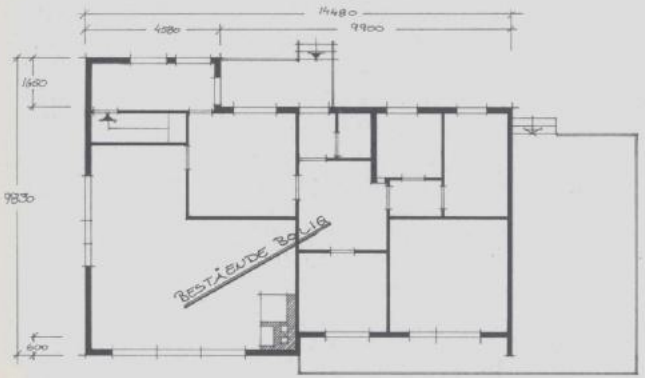
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

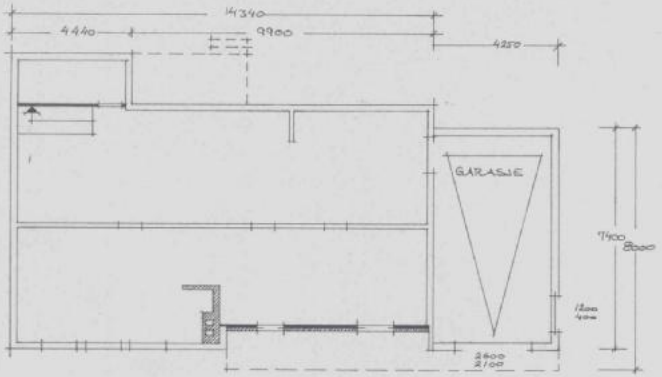
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.
Bereder anbefales direktekoblet.

KYSTADBRINKEN 11 - 5001/104/744/0/0/0

Årsak/konsekvens

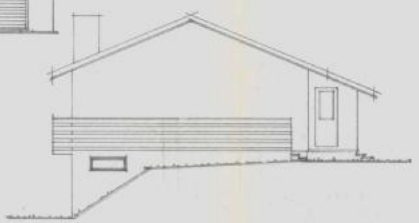
HMS vurdering
Ingen anmerkninger.











TRONDHEIM
13.4.78-00518
BYGNINGSRÅD

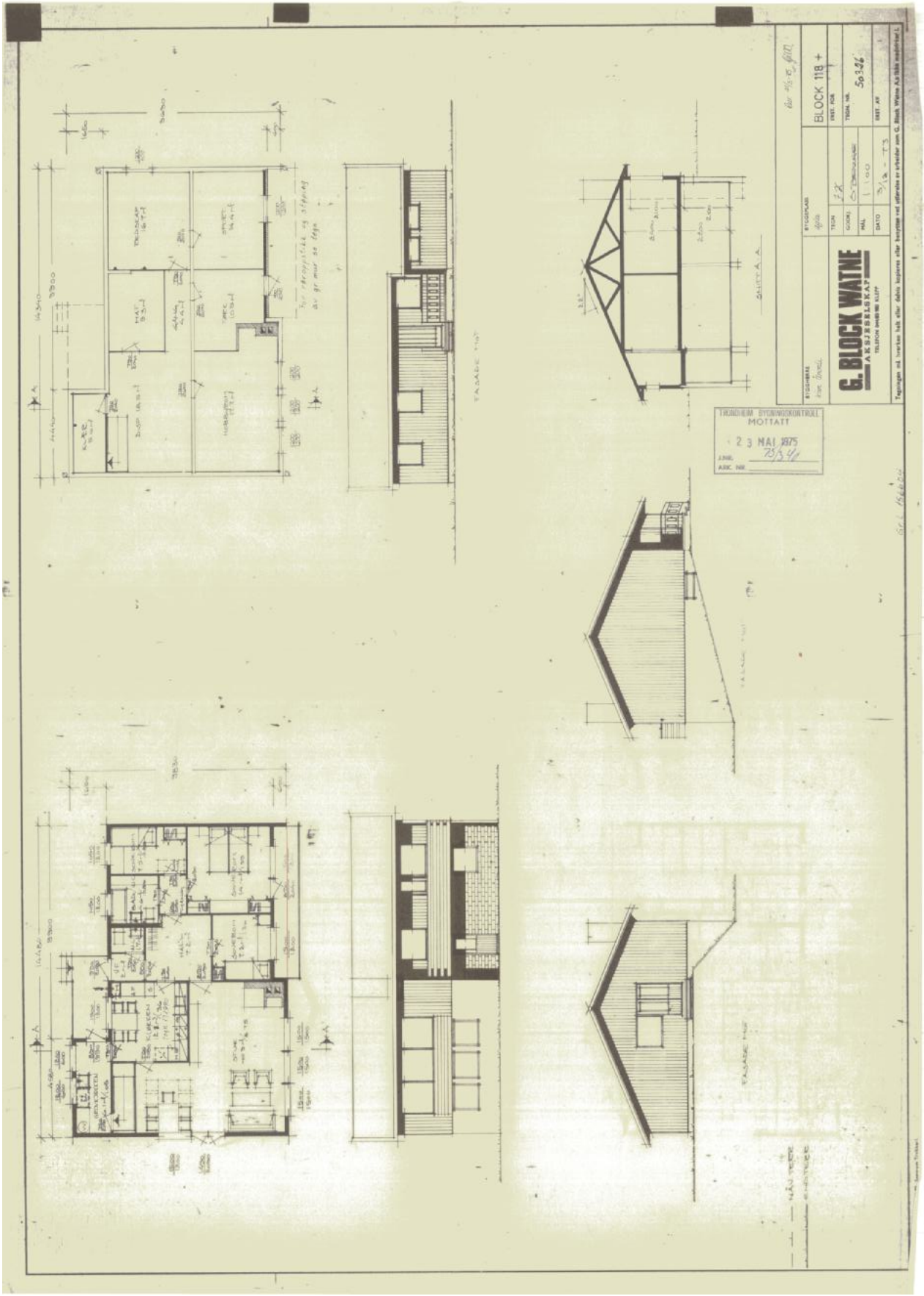
GARASJE TILBYGGET EKS. BOLIG BLOCK 11B+

BYGGHERRE: IGÅRE ÅNONLI

ADRESSE: UGLA

DATO: 26.02-78

TEGN: I.H.VIKTIL


G. BLOCK WATNE
BLOCK 118 +
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 MAI 1975

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: 75/568

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Kåre Anonli,
Solheimsveien 7,
9900 KIRKENES

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kystadli, pars. 3.
BYGGHERRE	Kåre Aanonli.
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 23.4.1975

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 23-5-76

Arbeidet er besiktiget Mai 76

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Enebolig

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

15.5.1975

Arbeidet må være fullført innen .....

Trondheim bygningskontroll den 1/6-76

K. Hansen

Stempel kr. 5,-

Ugla 7-5-75

DAGBOK NR. 06896 | DAGBOK FØRT 13.5.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Jeg,Olav Schei,eier av,

Kystad-1o4/1,

gir med dette,

Kåre Aanonli,1o4/744,

tillatelse til å legge en vannledning i grense-linjen mellom min gård og Lillerydningen 1o4/32.

Jeg krever at gröften blir lagt skikkelig igjen og at det blir ryddet opp etter gravingen.

Rettens verdi kr.1oo,oo

Olav Schei Kåre Aanonli

Jul

Dok.nr. 10352 dagbokført 10/7-75
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

Undertegnede eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 64/743 *gate/bruksnavn Parsell 2 Kystadli

tillater at min nabo Kåre Aanonli

som eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 104/744 *gate/bruksnavn Parsell 3 Kystadli

får tillatelse til å føre opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være ..... m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 15-5-75

Ivar Aanonli

*) Stryk det som ikke passer.

DAGBOK NR 06900
DAGBOK FØRT 13.5.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMSETE

Stempel kr. 5.-

Ugla 7-5-75

Jeg, Arne Lian, eier av

Kystad Vestre- 104/42,

gir med dette,

Kåre Aanonli, 104/744,

rett til å benytte Kystadli's gårdsvei som går over en del av min eiendom, som adkomstvei til sin bolig.

Veien må ikke utvides eller forandres slik at det går ut over min eiendom.

Jeg forlanger også at Kåre Aanonli er med på snöbröyting og vedlikehold av Kystadveien fram til kommunal vei.

Rettens verdi kr.100,00

Arne Lian. Kåre Aanonli

Jul

Stempel kr. 5,-

DAGENS NR. 06898 | DAGBOK FØRT 13.5.75
TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

Ugla 7-5-75

Jeg, Johan Rövik, eier av,

Lillerydningen- 104/32,

gir med dette,

Kåre Aanonli, 104/744,

tillatelse til å legge en vannledning i grense-linjen mellom min gård og Kystad-104/1.

Jeg krever at gröften blir lagt skikkelig igjen og at det blir ryddet opp etter gravingen.

Rettens verdi kr. 100,00

Johan Rövik Kåre Aanonli

Tel

Stempel kr. 5,-

DAGBOK NR. 06897 | DAGBOK FØRT 13.5.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMSETE

Ugla 7-5-75

Jeg, Alf Aanonli, eier av

Kystadli- lo4/28,

gir med dette,

Kåre Aanonli, lo4/744,

tillatelse til å koble seg på min private kloakkledning.

Jeg forlanger at Kåre Aanonli skal være med på vedlikehold og deling på utgiftene ved eventuell reparasjon av kloakkledningen.

Rettensverdi kr.loo,oo

Alf Aanonli Kåre Aanonli

tuf

Stempel kr. 5.-

DAGBOK NR. 06895 | DAGBOK FØRT 13.5.75

Ugla 7-5-75

Jeg, Olav Schei, eier av,

Kystad- 104/1,

gir med dette,

Kåre Aanonli, 104/744,

rett til å benytte Kystadli's gårdsvei som går over en del av min eiendom som adkomstvei til sin bolig.

Veien må ikke utvides eller forandres slik at det går ut over min eiendom.

Jeg forlanger også at Kåre Aanonli er med på snöbröyting og vedlikehold av Kystadveien fram til kommunal vei.

Rettens verdi kr. 100,00

Olav Schei Kåre Aanonli

Tul

DAGBOKFØRT
12 AUG87 19468
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

vedrørende rett til anlegg av adkomstveg over Trondheim kommunes eiendom Kystadlien gnr. 104, bnr. 28, samt opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av private felles veg og ledningsanlegg.

Trondheim kommune gir herved i henhold til reguleringsplan for Kystadli m.fl., egengodkjent i bystyret den 20.12.1984, følgende eiendommer rett til anlegg av adkomstveg over eiendommen Kystadlien, gnr. 104, bnr. 28:

Gnr. 104, bnr. 742, Kystadli parsell 1
" 104, " 743, Kystadli " 2
" 104, " 744, Kystadli " 3
" 104, " 764, Kystadli " 4
" 104, " 1248, Kystadli " 5,

samt følgende regulerte boligtomter av gnr. 104, bnr. 28,

Kystadli parsell 6 (104/1396)
Kystadli parsell 7. (104/1611)

Trondheim, den 25-6-87.

Trondheim kommune
Eiendomssjef

Undertegnede eiere av nevnte eiendomsparseller erklærer herved å ha plikt til å opparbeide og vedlikeholde de private fellesanlegg for adkomstveg, vann og avløpsanlegg som tilligger eiendommene i henhold til godkjent reguleringsplan med tillegg av godkjente tekniske planer.

- 2 -

Denne erklæringen skal tinglyses på omhandlede eiendommer.

Trondheim, den 25-6-87

Trondheim kommune
Eiendomssjef
104/28, Parsell 6 og 7
av Kystadli

Leif Hanebo
104/742, Kystadli,
parsell 1

Ivar Aanonli
104/743, Kystadli,
parsell 2

Kåre Aanonli
104/744, Kystadli,
parsell 3

Alfred Aanonli
104/764, Kystadli,
parsell 4

Alf Aanonli
104/1248, Kystadli,
parsell 5

100-89

Rolf Aanonli
104/1396 Kystadlinen
parsell 6

Etterstemplet med dobbelt gebyr
kr. 20,-
§ 2, jfr. lov av 11. april 1885 § 3a

E R K L Æ R I N G

DAGBOK NR. 13769 | DAGBOK FØRT 12.9.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Som eier av

gnr. 104, bnr. 744, Parsell 3 Kystadli

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakker og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 13.5.1975

Kåre Aanonli. sign.
Kåre Aanonli

Verdi for ledningsrettigheter kr 500,-
Verdi for utlagt veggrunn " 1.000,-

Det attesteres at det areal som avstås blir utlagt til veggrunn for å lette den offentlige ferdsel.

TEKNISK RÅDMANN I TRONDHEIM

Kari Pedersen. sign.

bem.

DAGBOKFØRT
07 JUN 82 08275
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 968 Kystadvegen 41 gir herved eierne av gnr. 104 bnr. 1 Kystad, gnr. 104 bnr. 28 Kystadli, gnr. 104 bnr. 742 Kystadlien, parsell 1, gnr. 104 bnr. 743 Kystadlien, parsell 2, gnr. 104 bnr. 744 Kystadlien, parsell 3 og gnr. 104 bnr. 764 Kystadlien, parsell 4 vegrett over min eiendom.

Trondheim, 16.4.1982

Eier av gnr. 104 bnr. 968
Kystadvegen 41

Arne Liam

Dok.nr. 10354 dagbokført 10/7-75.
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

Undertegnede eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 104/744 *gate/bruksnavn Parsell 3, Kystadli

tillater at min nabo Ivar Aanonli

som eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 104/743 *gate/bruksnavn Parsell 2. Kystadli

får tillatelse til å føre opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være ..... m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 15-5-1975

Lise Aanonli

*) Stryk det som ikke passer.

R 397, byst: 24.09.98.

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

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

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

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

§1 BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

1.4 Møneretninger er vist på plankartet.

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

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

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

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

1.8 Felles avfallsstasjoner med kildesoretering er vist på plankartet.

§2 TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§3 FRIOMRÅDER

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

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

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

§4 FELLESOMRÅDER

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

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

4.3 Kvartalslekeplassen er felles for hele planområdet.

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

§5 FAREOMRÅDER

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

§6 FELLESBESTEMMELSER

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

6.2 Ved utbygging skal det foreligge geoteknisk rapport for byggeområdet.

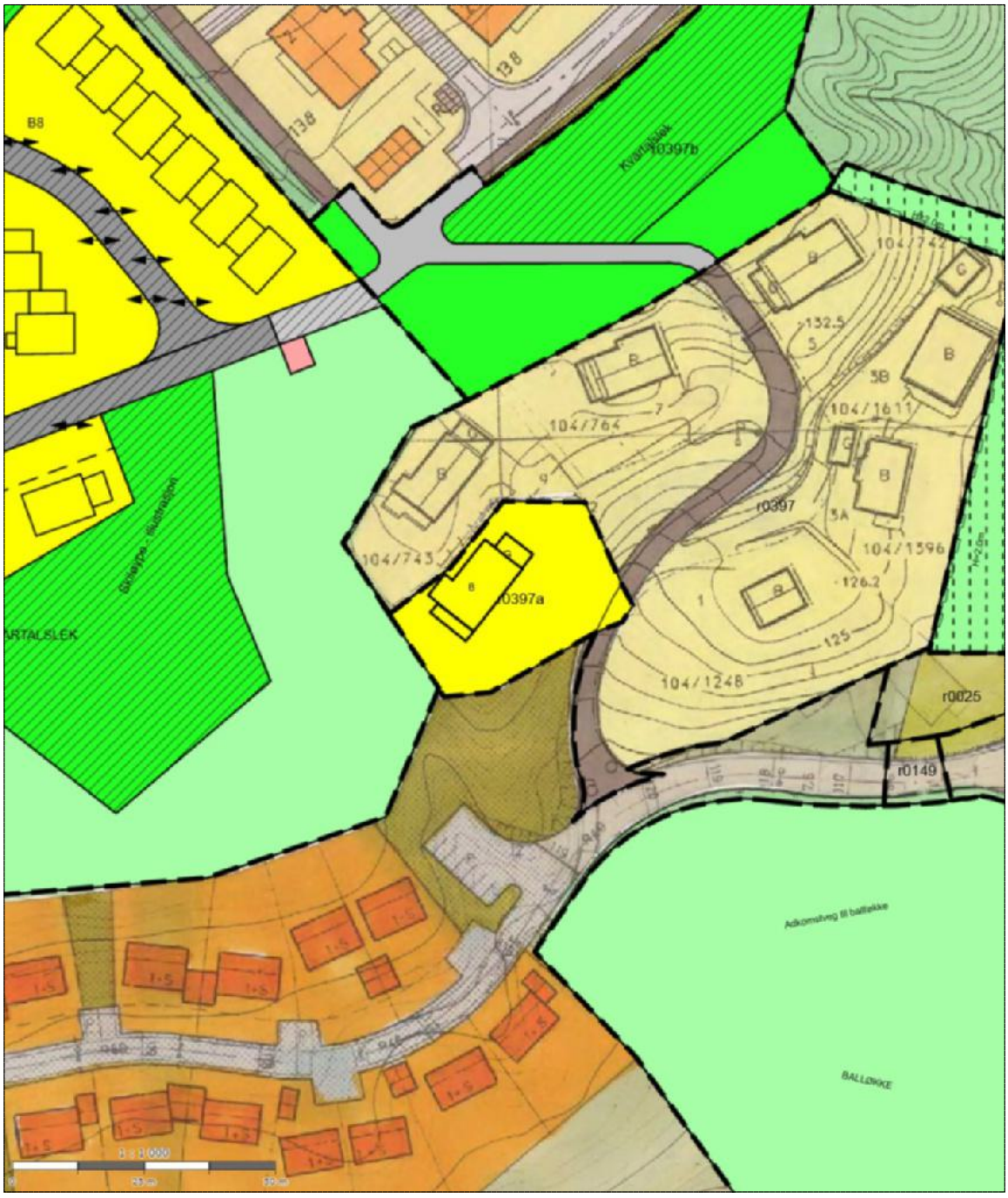
6.3 Før utbygging skal det foretas arekeologiske forundersøkelser i byggeområdene. Det tas forbehold om evt. skjulte kulturminner som måtte komme frem ved disse undersøkelsene.

6.4 Minimum 30 % av boligene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

:...

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

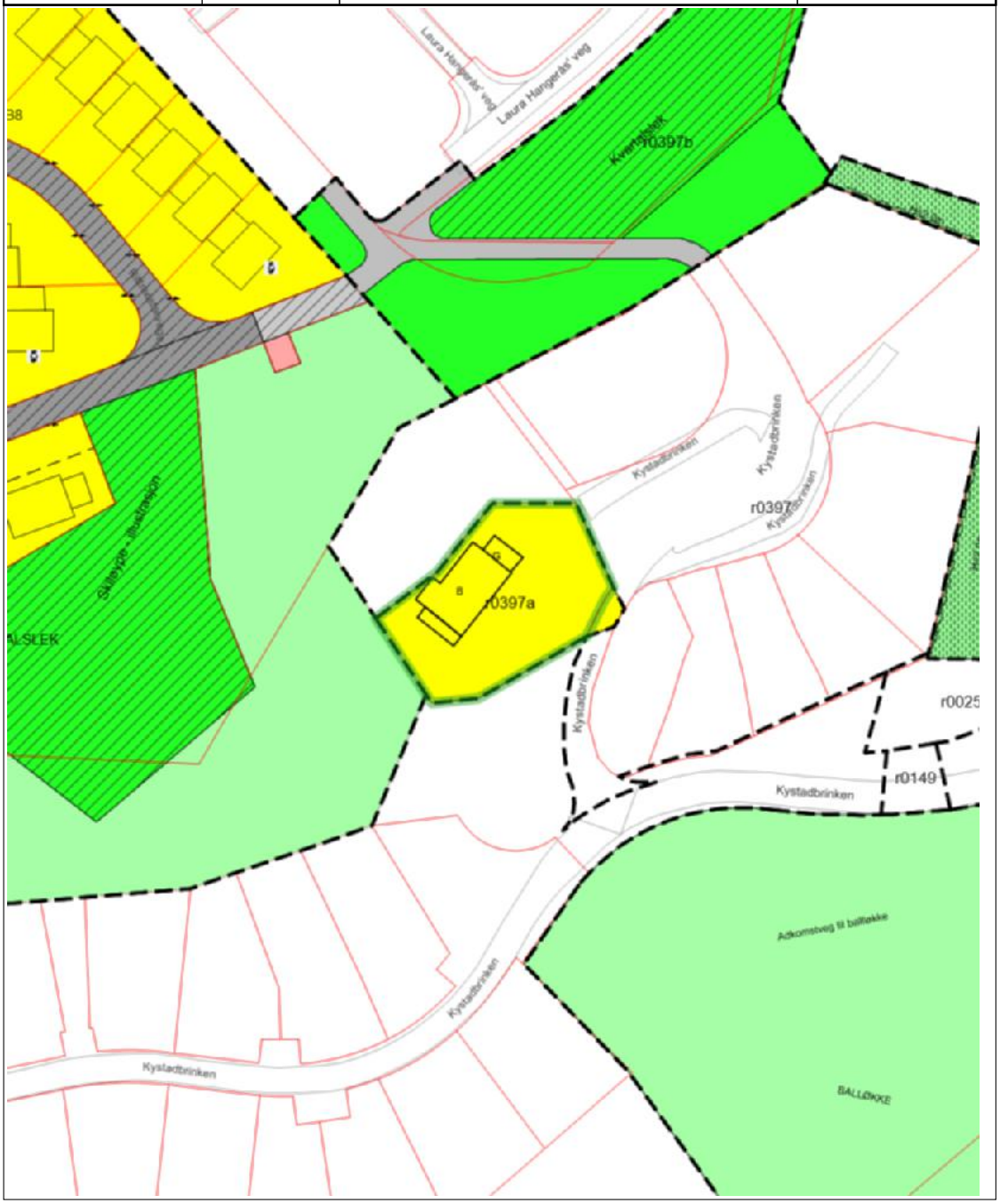
fornavnskapsekretær



	Kartutsnitt	N
		Målestokk: 1:1000 Dato:19/8-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 744	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kystadbrinken 11 7027 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
RpGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert støyskjerm	Bolig	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Park	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles lekeareal
RpBestemmelseOmråde Midlertidig	Friområde	

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 744	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Kystadbrinken 11 7027 TRONDHEIM				
	Annen info:					

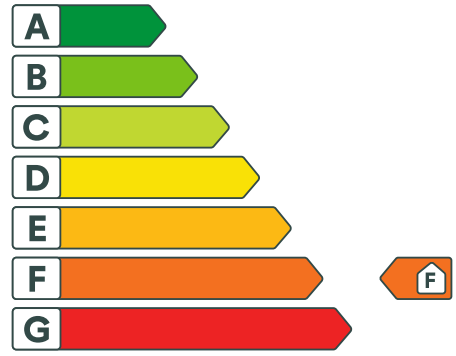


Tegnforklaring



F

Adresse	
Saupstadringen 17A, 7078 SAUPSTAD	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253543**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182438944**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
292,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
314,16 kWh/m²	**16 022 kWh**



Saupstadringen 17A, 7078 SAUPSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Saupstadringen 17A, 7078 SAUPSTAD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 82260081
Adresse: Kystadbrinken 11, 7027 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 104, Bnr. 744, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Heimdal Tlf: 72844860 heimdal@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 21.08.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER PARTNERS

partners.no