PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KYSTAD ALLE 19

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra Velforening

Attest/Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260121
Addresse	Kystad alle 19		
Postnr.	7024	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	May Britt Singsdal		
Selgers navn	Lars Volden		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94347783

Våtrom

Initialer selger:
M B
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Totalrenovert bad, 2.etg i 2016. Flislagt gulv, baderomspanel på vegg sparklet og malt tak, nye downlights, nye varmekabler og termostat, ny innredning (to høyskap fastmontert), dobbelt servantskap, nye blandebatteri, nye dusjdører, Geberit vegghengt wc.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ole Haugen Snekkerfirma (Tømrer Ole Haugen AS)El-focusRørpartner1 AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flislagt gulv, baderomspanel på vegg, etterisolert mot yttervegg, montert innredning (servantskap og høyskap), malt og sparklet tak, downlights i tak, montert to lamper over nytt spes.tilpasset speil, montert veghengt wc, nye varmekabler, ny termostat.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye gulvflis, tettesjikt, membran, sluk

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:

I forbindelse med totalrenovering av bad i 2016: nye varmekabler, ny termostat, nye down-lights i tak, nye stikkontaketer i vegg over servantskap, montert to veggfaste lamper over servantskap, nye dimmere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
M B
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tømrer Ole Haugen ASEI-focusRørpartner1 AS

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

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

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

Isolert og lagt plater i taket i kryploft på begge sider, nye dører og dørvridere inn til kryploft (4stk).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrer Ole Haugen AS.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Initialer selger:
M B
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Totalrenovert kjøkken i 2020. Nytt gulv, malt tak, nye gipsvegger i stue og kjøkken i 2020, nye innerdører i 2020. Lagt gulvbelegg, malte veggplater og sparklet/ malt tak i bod ved inngangspartiet. Skillevegger på plattinger. Alt utført av fagfolk.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.05.2026

Signert av *May Britt Singsdal*

Signert av *Lars Volden*

Initialer selger:
M B
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Kystad alle 19

7024 TRONDHEIM

5001/104/1998/0/0/0

Rapportdato

08.05.2026

TG 0	2
TG 1	18
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Befaring utført den 07.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

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.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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: Kystad alle 19 , 7024, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/104/1998/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2000

Tomt: 356.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Lars Volden, May Britt Singsdal

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er oppført med grunnmur i støpt betong. Etasjeskille i trebjelkelag. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Boligen har vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad i 2.etasje totalrenovert i 2016. - Nytt kjøkken i 2020. - Hele 1.etasjen ble overflateoppusset i 2020. - Nye innerdører i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
53 m^2	4 m^2	57 m^2	62 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Kjellerstue, gang/trapperom, gang, vaskerom, bad, omkledningsrom.	Bod.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
60 m^2	5 m^2	65 m^2	70 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue.	Utvendig bod.

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
60 m^2	0 m^2	60 m^2	65 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 3 soverom, bad.	-

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
28 m^2	0 m^2	28 m^2	30 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom, loftstue.	-

Totalt areal			
Primærrom 201 m^2	**Sekundærrom** 9 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 210 m^2	**BTA** 227 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Kjeller			
BRA-i 57 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, gang/trapperom, gang, vaskerom, bad, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 54 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse, terrasse bak garasje.

2.etasje			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 3 soverom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Loft			
BRA-i 28 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, loftstue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 40 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Oppstillingplasser, bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 205 m^2	**BRA-e** 45 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 58 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 250 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.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Veranda : Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Stedvis tilløp til råte avdekket på bord på rekkverket. Anbefaler tiltak.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad - Kjeller - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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?
06.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Loftstue er beskrevet som disp.rom i opprinnelige tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.03.2000.

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

Kommentar:
Vindu i kjellerstue er ikke rømmingsgodkjent etter dagens krav.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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 eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. 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

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Hulltaking ble utført i kjellerstue uten at det ble avdekket tegn til fukt der hullet ble påført.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Spalteventiler på vinduene og sentralt avtrekk på vaskerom og bad.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Innerdører ble skiftet ut i 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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:
Veranda - 2.etasje

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Stedvis tilløp til råte avdekket på bord på rekkverket. Anbefaler tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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:
Terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

11 Taktekking og beslag

TG 1

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

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger i dusjsone og malte panelvegger for øvrig og malt panelhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv. Ingen fall mot sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot grunnmur og mot teknisk-vegg med rørføringer.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

14 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, våtromspanel på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv på sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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

KYSTAD ALLÉ 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegger.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Piper / ildsteder

TG 1

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 avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

16 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp

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

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

17 Toalettrom - 1.etasje TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

18 Vaskerom - Kjeller TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har flis på gulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet utover normal elde og slitasje.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over steksone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og benkeplate i kompositttstein.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin, Dampovn, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

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

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

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av kjøkken og renovering av badet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2000 er installert på vaskerom i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskapet er installert på vaskerommet. Det er ført drensrør fra skapet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

21 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?
Bod i kjeller

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser til badet i 2016. Nye kurser til kjøkken i 2020. Ny kurs og installasjon av EL-billader i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av 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.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Bilde



22 Frittstående garasje TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

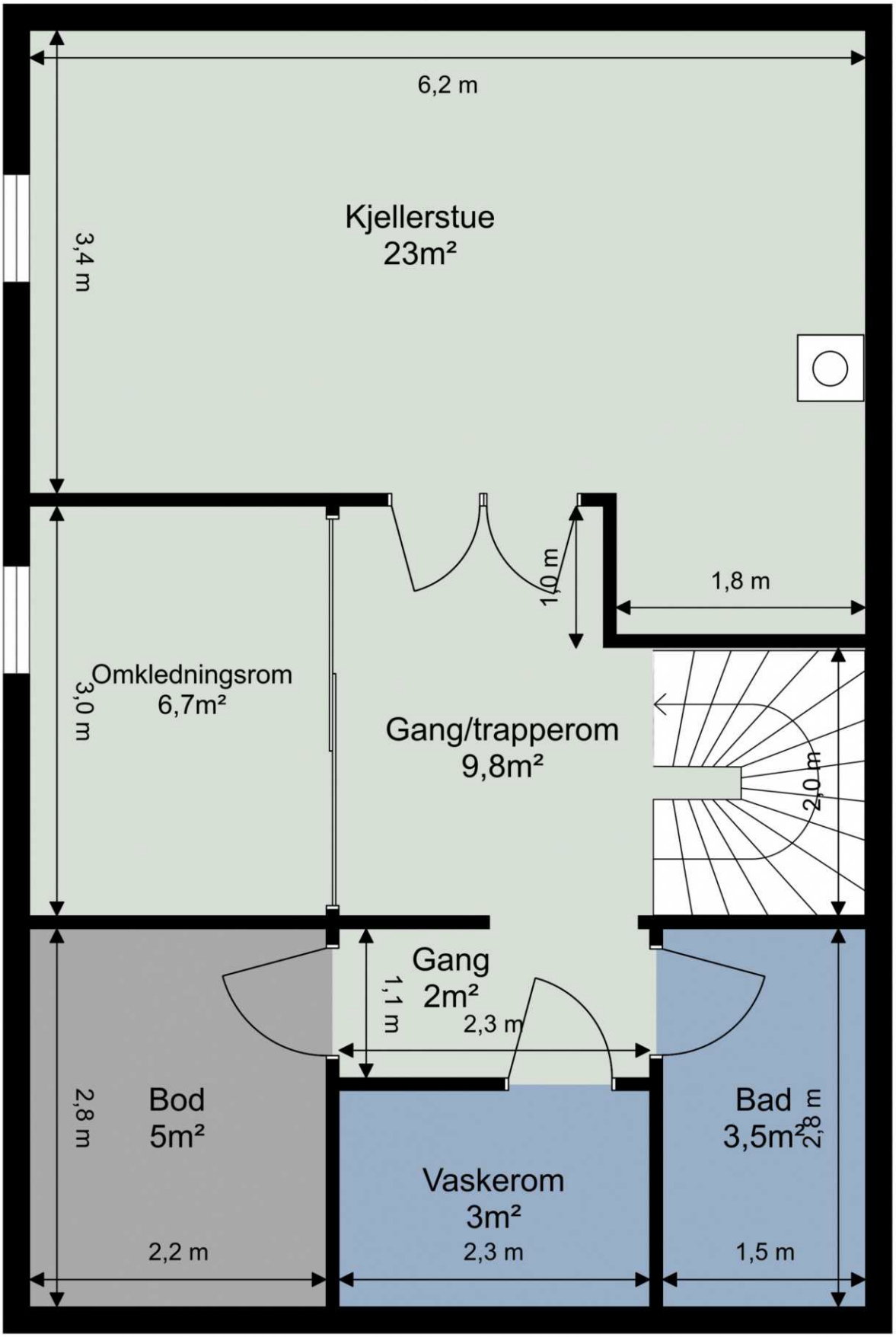
Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasje er oppført med støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med betongstein. Motorisert leddport og 2 isolerte paneldører. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på bygget.

KYSTAD ALLE 19 - 5001/104/1998/0/0/0

Gjetnes takst

Kystad Alle 19
Kjeller

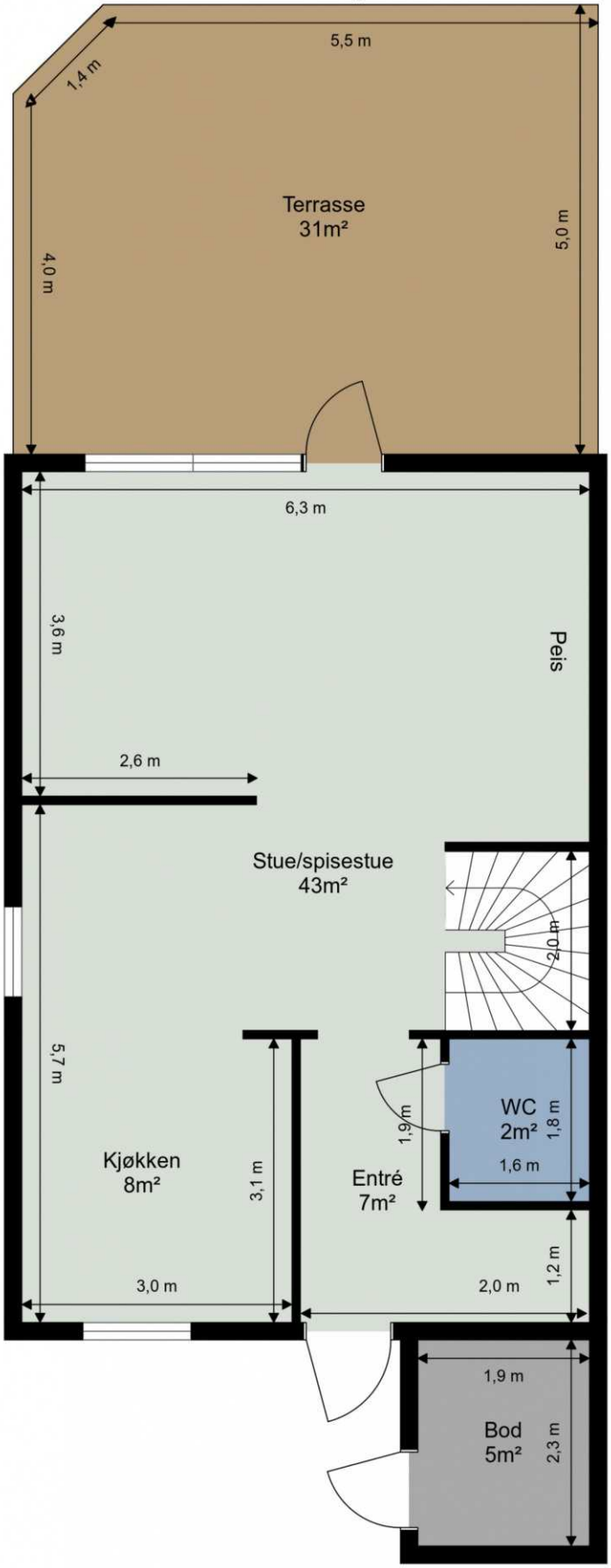


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Kystad Alle 19

1. Etasje

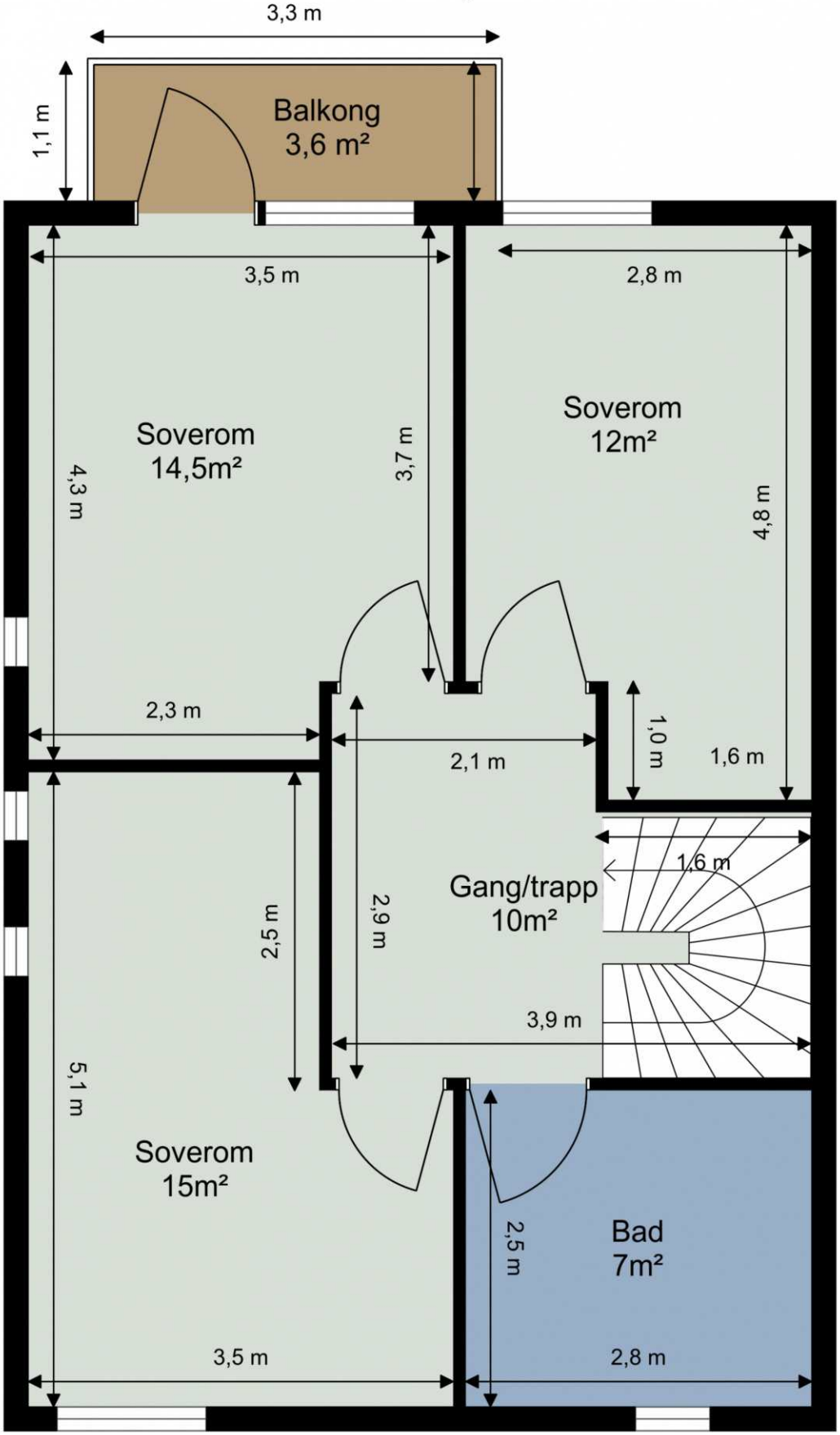


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Kystad Alle 19

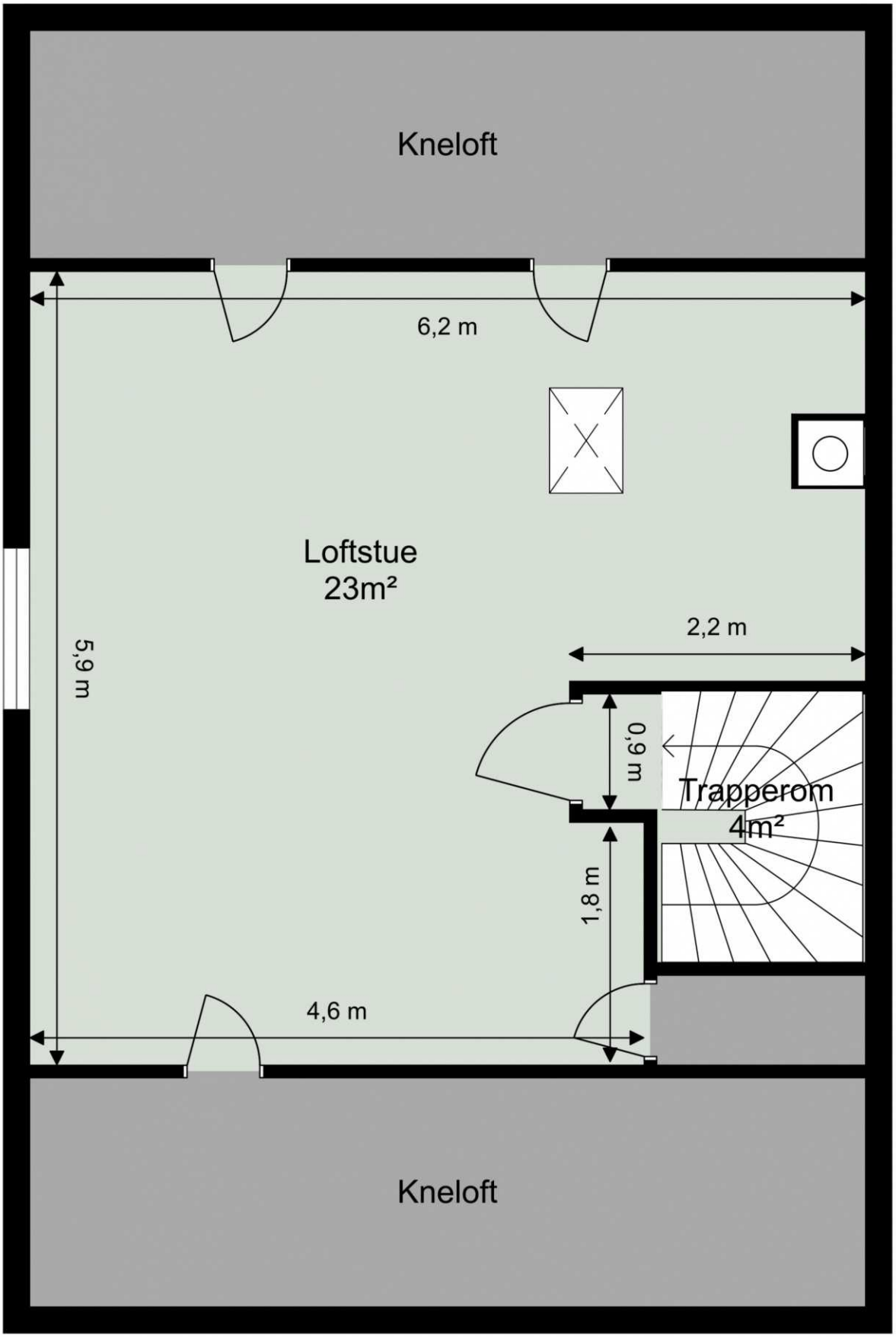
2. Etasje



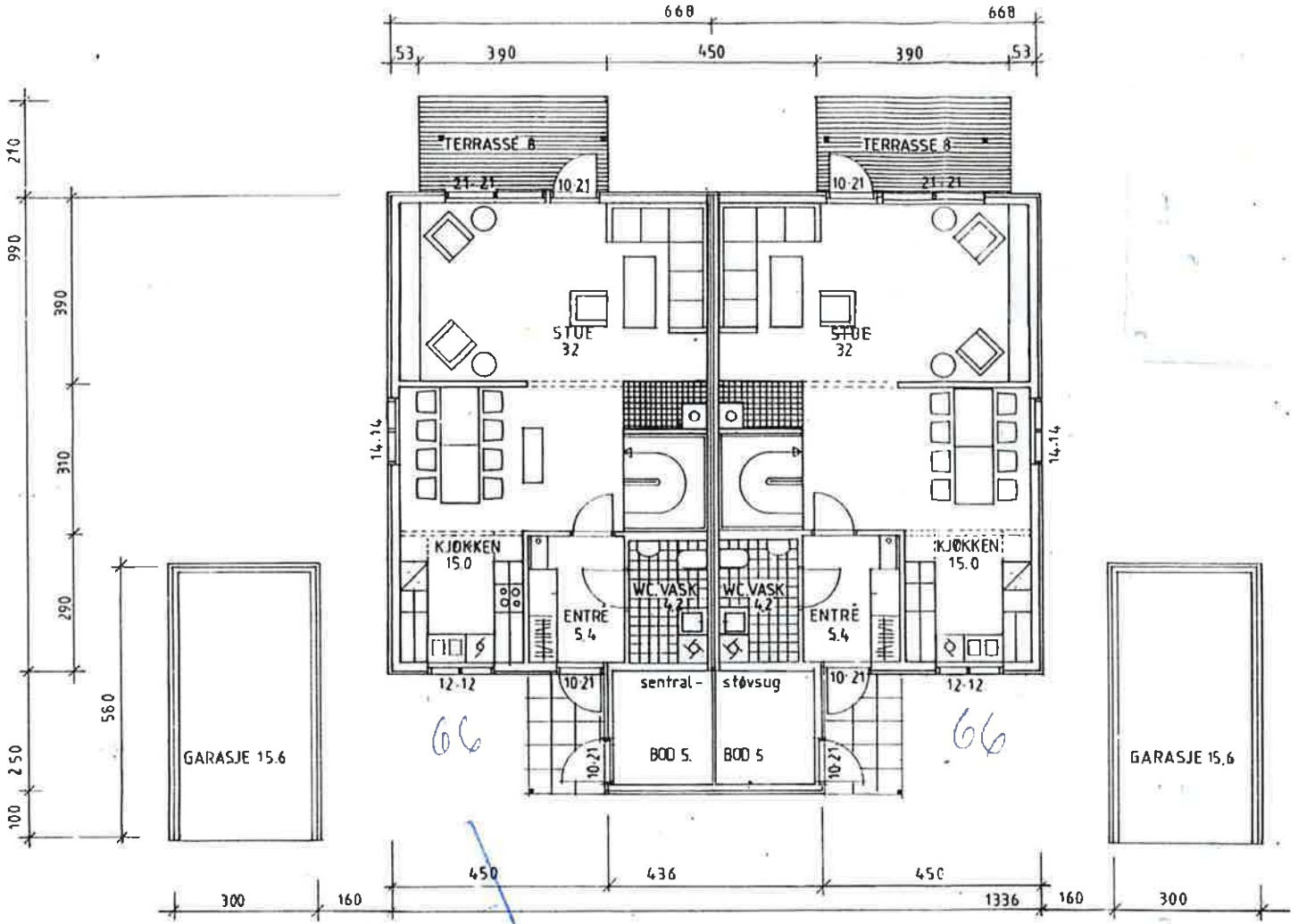
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Kystad Alle 19
Loft



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



PLAN 1. ETASJE

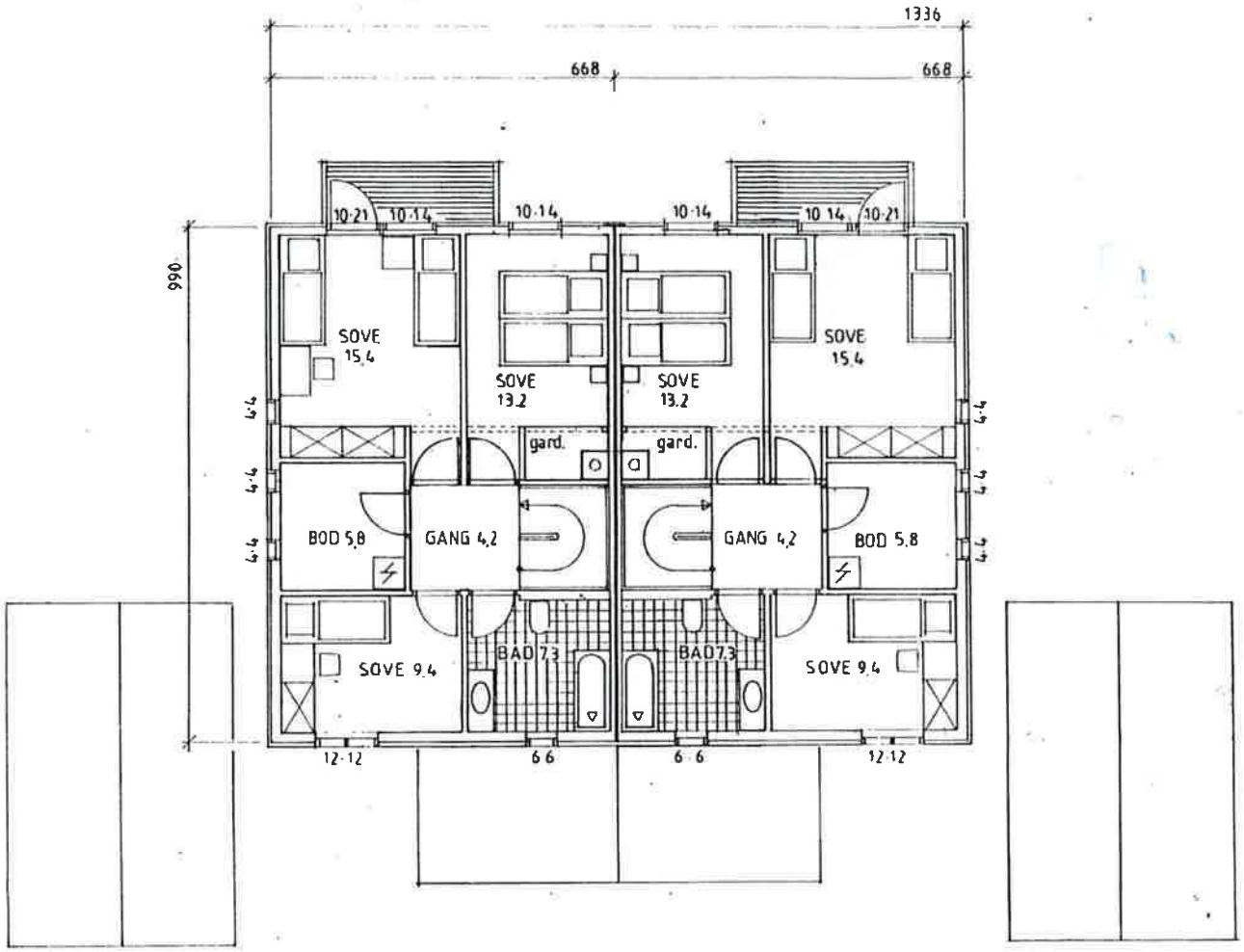
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
01 JUN 1999
Saksnr 98/15409

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7092 TILLER

REV. 11.05.99

Tiltakshaver:	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse:	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Elec Dahlaeng
nybygg:	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser:	PLAN 1. ETASJE	TEGN.NR.003
	BRA 66.41 BA 66	MÅL. 1:100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
01 JUN 1999
Reg.nr
Journalnr 98/15909

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7075 TILLER

REV. 11.05.99

Tiltakshaver:	AASEN BYGG AS	DATO. 20.01.99
byggeadresse:	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahlseng
nybygg:	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser:	PLAN 2. ETASJE	TEGN.NR.004
	BRA 61.31 BA 37	MÅL. 1:100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922

enova

Energiattest



Adresse **Kystad alle 19, 7024 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21023248**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1998**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 **2000**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **177,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 460 kWh**

Kystad alle 19, 7024 TRONDHEIM

Detaljering

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Kystad alle 19, 7024 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

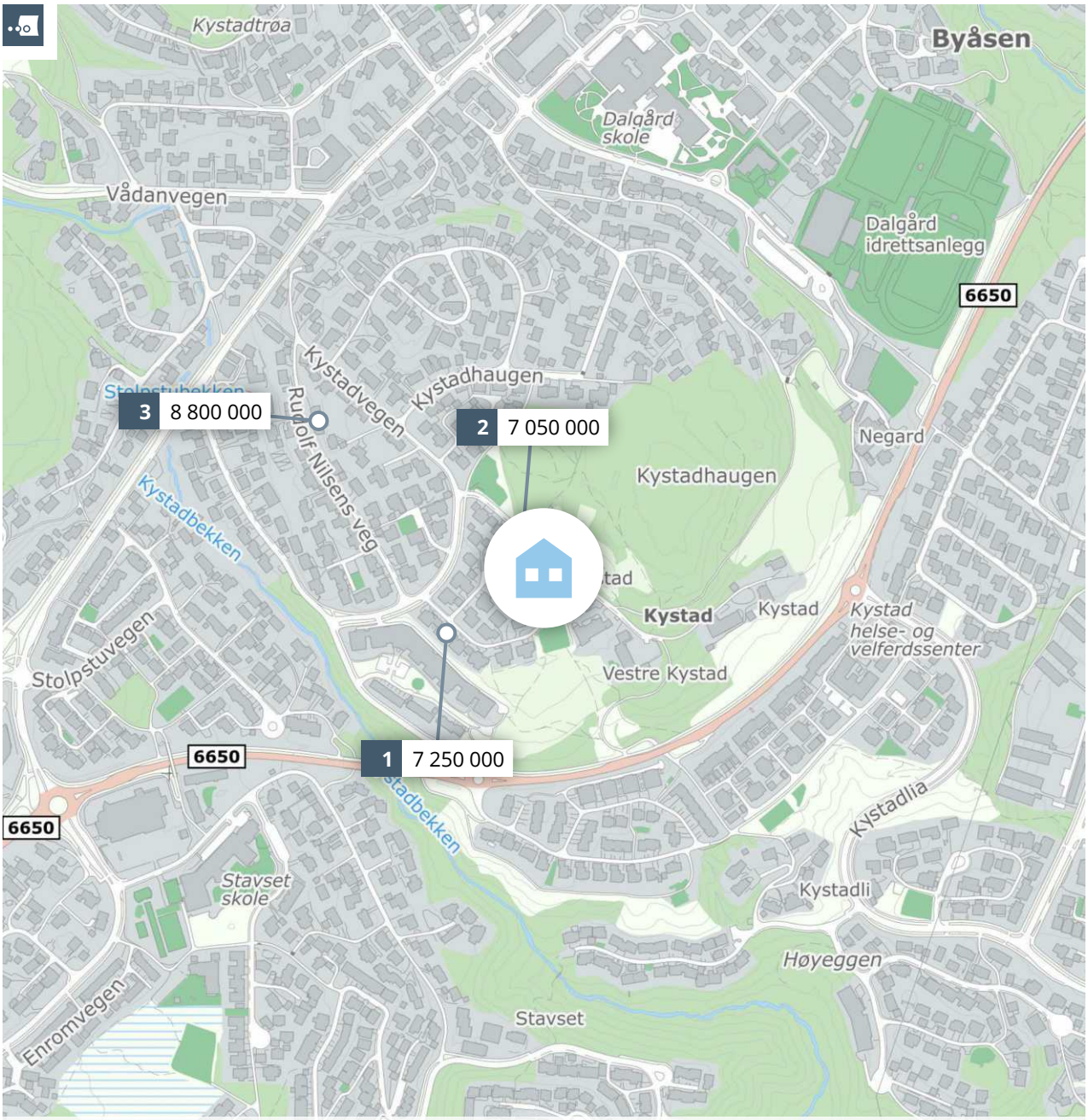
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

KYSTAD ALLE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kystad alle 19, 7024 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 104 BNR 1998 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYÅSEN 31

Verdivurdert til

8 290 000

-	8 290 000	40 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	205 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						356 m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens veg 67 152 m² 2000 324 m² 3 sov	22.01.2025	6 490 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**47 697**
2 Kystad alle 11 149 m² 2000 348 m² 3 sov	28.06.2024	6 800 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**47 315**
3 Rudolf Nilsens veg 2 163 m² 2023 1 746 m² 3 sov	24.04.2025	8 900 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**53 988**

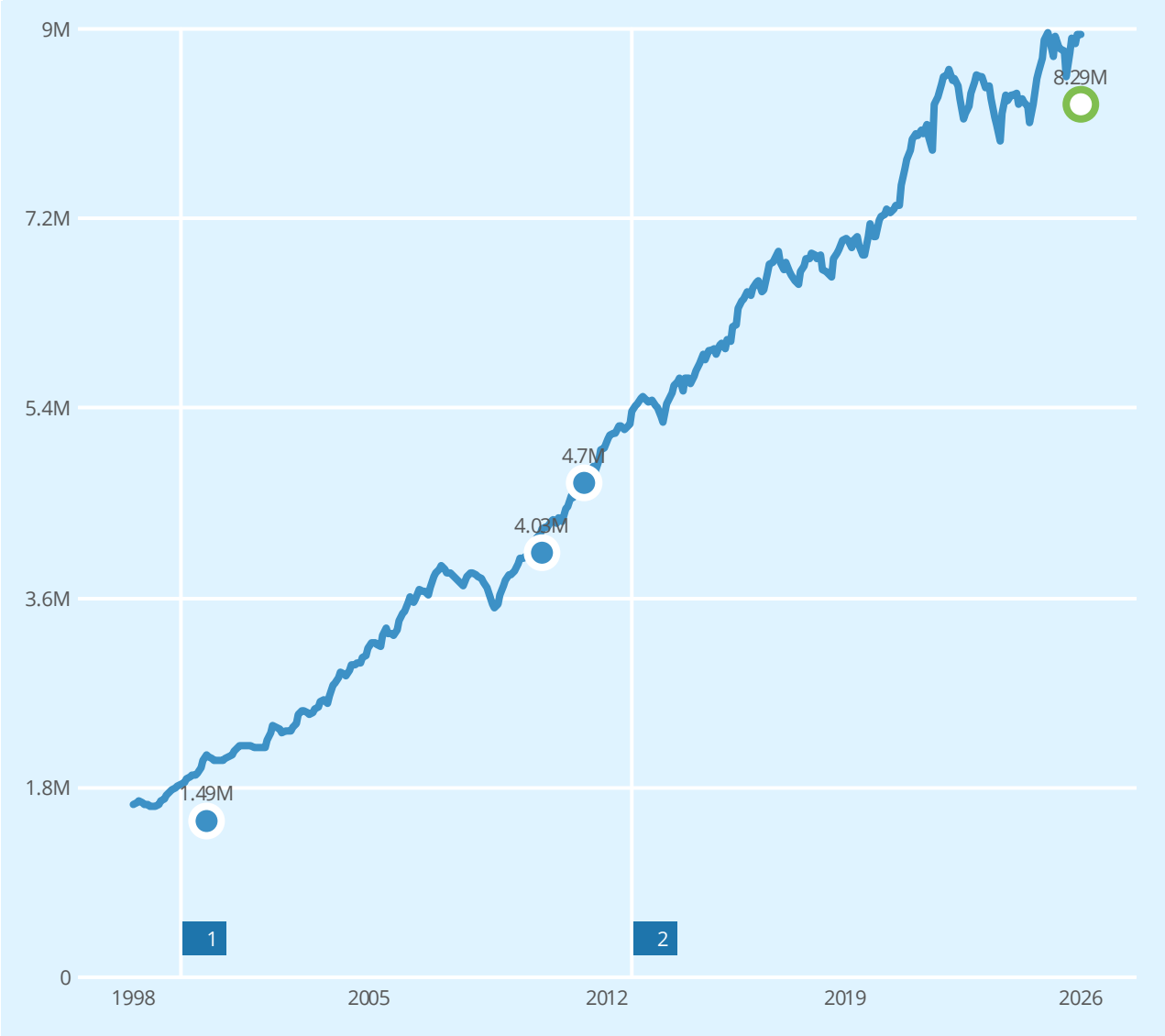
Stor halvpart med 3 stuer, 3 sov og 2 bad. Dobbelgarasje. Solrike uteområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2011	24.08.2011	09.11.2011	4 500 000	4 700 000	-	4 700 000	
05.05.2010	11.05.2010	02.06.2010	3 990 000	4 030 000	-	4 030 000	
05.05.2000		05.05.2000	-	1 485 000	-	1 485 000	
11.01.1999		11.01.1999	-	500 000	-	500 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

17
tomannsboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 338 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Tomannsboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt

6.3M
6.1M
5 948 000 Salgspris i snitt
5 793 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 290 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

43 316 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

40 439 Kystad alle 19 Totalpris 8 290 000

VEDTEKTER FOR KYSTAD VESTRE VELFORENING

Revisjon av 04.06.2025

Velforeningen er registrert som «Forening/lag/innretning» i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 993251518.

§ 1 Formål

- Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av foreningens eiendom og anlegg.

§ 2 Eiendom og anlegg som omfattes

- Eiendommene er vist i vedlegg 1
  - Kvartalslekeplass/ballfelt
  - Lokal del av Oskar Braatens veg inklusive gangveier og fortau
- Anlegg:
  - Vann og avløpsledninger fra tilknytningspunktet i Oskar Braatens veg frem til stikkledning inklusive tilkoplingspunkt til den enkelte bolig
    - Tilhørende kummer og sandfeller
  - Gatebelysning i Oskar Braatens veg
  - Belysning kvartalslekeplass
    Utrustning kvartalslekeplass/ballfelt

§ 3 Medlemskap

- Beboere i reguleringsplan av del av Kystad vestre, gnr. 104/42, gnr. 104/1866-1870, gnr. 104/1991-2017 er pliktige til medlemskap i velforeningen.
- Ved salg av eiendom plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter samt å informere styret om navn og kontaktdeltajer for nye medlemmer.

§ 4 Velforeningens styre

- Velforeningen skal ha et styre bestående av tre medlemmer, hvorav to av medlemmene bør tilhøre Oskar Braatens veg.
- Styremedlemmer velges for inntil tre år og velges på årsmøtet.
- Styremedlemmer og revisor kan kun være eiere av eiendommer som er pliktige medlemmer i velforeningen.
- For å ivareta kontinuitet i styret bør det velges maksimalt to medlemmer i samme årsmøte.
- Styret konstituerer seg selv i første styremøte etter årsmøtet. Det kan konstitueres styreleder, kasserer og styremedlem.
- Styremedlemmene har samme stemmerett i saker som styret behandler.
- Styret har signaturrett i fellesskap.
- Årsmøtet kan fravike bestemmelsene om varighet på verv hvis det er nødvendig for å sikre bemanning av vervene.

§ 5 Styrets ansvar og oppgaver

Styret skal ha følgende ansvar og oppgaver på vegne av velforeningen:

- Sørge for at det foreligger en avtale for brøyting, strøing og feiing av Oskar Braatens veg
- Sørge for nødvendig drift og vedlikehold av velforeningens ansvarsområde og anlegg
- Kalle inn til dugnader etter behov
- Behandle spørsmål fra medlemmer, andre personer, foreninger mv. om bruk av felles område og anlegg
- Forberede saker som trenger vedtak i årsmøtet
- Gjennomføre tiltak og aksjoner som vedtas i årsmøtet
- Kreve inn penger fra medlemmene i henhold til vedtak i årsmøtet
- Føre regnskap for velforeningen og sørge for revisjon av regnskapet
- Utarbeide og sende årsmelding til medlemmene
- Arrangere årsmøte
- Styret kan hvis det er ønskelig, oppnevne komiteer/utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver på vegne av velforeningen
- Holde medlemslisten oppdatert
- Oppdatere opplysninger i Brønnøysundregisteret ved endringer i styrets sammensetning

§ 6 Revisor

- Velforeningen skal ha en revisor.
- Revisors oppgave er å revidere regnskapet.
- Revisor velges blant medlemmene og velges for inntil 4 år med mulighet for gjenvalg.

§ 7 Økonomi og medlemsavgift

- Det skal bygges opp en egenkapital for å ta høyde for årlige driftsugifter og fremtidig vedlikehold av områder og anlegg.
- Styret kan disponere egenkapitalen til å gjennomføre styrets ansvar og oppgaver.
- Med mindre annet bestemmes av årsmøtet kan styret kun inngå økonomisk forpliktende avtaler hvis egenkapitalen er stor nok til å dekke planlagte forpliktelser.
- Medlemsavgiften fordeles som følger:
    - Alle medlemmer ilegges en lik avgift som skal dekke:
        - Drift og vedlikehold av kvartalslekeplass/ballplass/gangveier
        - Belysning kvartalslekeplass/ballplass
        - Felles vann og avløspsystem
        - Beløpets størrelse foreslås av styret og vedtas i årsmøtet
    - Brukere av Oskar Braatens veg betaler en ekstra avgift som skal dekke:
        - Brøyting, strøing og feiing
        - Vedlikehold av veien
        - Drift og vedlikehold av gatebelysning
        - Beløpets størrelse foreslås av styret og vedtas i årsmøtet blant medlemmene som sogner til Oskar Braatens veg
- For store investeringer som f. eks utskiftning/reparasjon av vann/avløpssystem og asfaltering av veien kan det det bli nødvendig med ekstraordinær medlemsavgift.

§ 8 Årsmelding

- Styret skal utarbeide årsmelding.
- Årsmeldingen sendes til velforeningens medlemmer som en del av innkallingen til årsmøtet eller tidligere.
- Årsmeldingen skal inneholde:
  1. Oversikt over hvem som har hatt styreverv siste år
  2. Status medlemmer
  3. Oversikt over arbeid som er utført
  4. Revidert regnskap
  5. Budsjettforslag
  6. Andre saker som styret har behandlet

§ 9 Årsmøtet

- Årsmøtet skal arrangeres hvert år innen 10 juni og er foreningens høyeste myndighet. Møteleder velges av årsmøtet.
- Innkalling skal sendes pr. e-post til velforeningens medlemmer minimum en måned før møtet.
- Agenda:
  1. Gjennomgang av årsmelding og godkjenning av samme
  2. Styrets redegjørelse av eventuelle saker som skal behandles/avgjøres
  3. Eventuelle informasjonssaker fra styret
  4. Valg av styremedlemmer og revisor

- Årsmøtet avsluttes normalt med dugnad.
- Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hver husstand har en stemme.
- For gyldig vedtak kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Behandling av større saker, som gjennomføring av større investeringer, endring av velforeningens bruksområde eller endring av vedtektene krever 2/3 flertall.
- Dersom årmøtet ikke lar seg gjennomføre grunnet dårlig vær eller andre årsaker, kan årsmøtet arrangeres gjennom e-postutsendelse og påfølgende tilbakemelding fra medlemmene. Underlaget skal da sendes ut med angivelse av hvordan hver enkelt sak skal behandles. Behandling av større saker, eks. vedtektsendringer og investeringer, skal uansett gjennomføres som et fysisk møte.
- Saker som ønskes behandlet kan sendes styret i løpet av året og senest 3 uker før årsmøtet.
- Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.
- Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.
- Det skal skrives protokoll fra årsmøtet. Protokollen sendes medlemmene etter møtet. Protokollen benyttes som dokumentasjon ifm endringer i Brønnøysundregisteret.

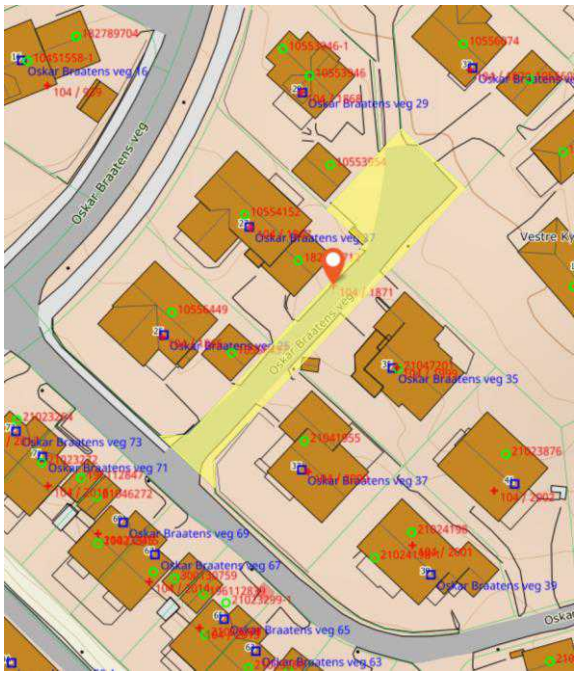
§ 10 Ekstraordinære årsmøter

- Ekstraordinære årsmøter kan avholdes når styret bestemmer det, eller hvis minst 1/3 av medlemmene krever det.
- Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.
- Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

Vedlegg 1: Areal med felles drift og vedlikeholdsansvar markert med gult



Grn: 104/1990



Grn: 104/1871

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I KYSTAD VESTRE VELFORENING

TID OG STED: LEKEPLASSEN, ONSDAG DEN 4. JUNI kl. 1800

Saksliste:

Sak 1: Åpning/konstituering

- godkjenning av innkalling og dagsorden. Valg av person til å medundertegne protokollen.

Sak 2: Vedtakssak: Årsmelding for årsmøteperioden (se vedlegg)

Sak 3: Vedtakssak: Revidert regnskap for 24/25 (se vedlegg)

Sak 4: Vedtakssak: Budsjett for 25/26 (se vedlegg)

Sak 5: Vedtakssak: Valg av styremedlemmer

Sak 6: Vedtakssak: Nye vedtekter (se vedlegg)

Sak 7: Eventuelt

Felles dugnad –Vedlikehold på lekeplass

***

Dato / Sted: Trondheim, 28. mai 2023

Styret

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

I KYSTAD VESTRE VELFORENING 2025

Org nummer 993251518

Tid og sted: Lekeplassen, onsdag 4. juni 2025 kl. 1800

Sak 1: Åpning/konstituering: Godkjenning av innkalling og dagsorden. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen

Velkommen ved styrets leder.

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent

Vedtak: Frode Henning Antonsen velges til møteleder og Ragnhild Eik velges til å medundertegne protokollen.

Sak 2: Årsmelding

Vedtak: Årsmelding ble godkjent.

Sak 3: Regnskap

Vedtak: Regnskap ble godkjent

Sak 4: Budsjett for 2025/2026

Vedtak: Budsjett ble godkjent

Sak 5: Valg av styremedlemmer

Vedtak: Følgende styremedlemmer ble valgt:

Torleif Holthe, OBV 45, fortsetter i styret i et år

Ivar Kjøsnes, OBV 25, fortsetter i styret i et år

Wilhelm Iversen, Kystad alle 11, ble valgt inn i styret for 3 år

Styret konstituerer seg selv.

Frode Henning Antonsen går ut av styret etter 4 år

Sak 6: Nye vedtekter

Vedtak: Nye vedtekter ble godkjent, revisjon av 04.06.2025

Sak 7: Eventuelt

Ingen saker

Dugnad: Det ble gjennomført dugnad på leke/ballplassen.

Kystad, 17.06.2025

Frode Henning Antonsen

Ragnhild Eik

VELFORENINGEN KYSTAD VESTRE - FELLES

RESULTAT		BUD. 26	BUD. 25	2026	2025	2024	2023	2022
Medlemsavgift	Note 1	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600
Renteinntekter		2 400	900	2 821	2 584	959	108	86
Sum inntekter		**27 000**	**25 500**	**27 421**	**27 184**	**25 559**	**24 708**	**24 686**
Årsmøte		0	0	0	0	0	0	0
Fellesarrangement		0	0	0	0	0	0	0
Fellesareal/dugnad	Note 2	10 000	5 000	0	0	498	0	20 981
Hageavfall	Note 3	0	20 000	0	3 670	0	0	11 269
Strøm	Note 4	900	900	635	545	664	644	622
Bankgebyrer		100	100	29	30	20	30	44
Andre kostnader		0	0	0	600	0	0	0
Sum kostnader		**11 000**	**26 000**	**664**	**4 845**	**1 182**	**674**	**32 916**
Årets resultat		**16 000**	**-500**	**26 758**	**22 339**	**24 378**	**24 034**	**-8 230**

BALANSE		30.04.26	30.04.25	30.04.24	30.04.23	30.04.22
Bank		175 137	158 579	139 840	116 063	91 429
Fordring kontingent	Note 5	14 400	4 200	600	0	600
Sum eiendeler		**189 537**	**162 779**	**140 440**	**116 063**	**92 029**
Gjeld		0	0	0	0	0
Egenkapital		189 537	162 779	140 440	116 063	92 029
Sum gjeld og egenkapital		**189 537**	**162 779**	**140 440**	**116 063**	**92 029**

Avstemming kapital	2026	2025	2024	2023	2022
Inngående egenkapital	162 779	140 440	116 063	92 029	100 259
Årets resultat	26 758	22 339	24 377	24 034	-8 230
Utgående egenkapital	**189 537**	**162 779**	**140 440**	**116 063**	**92 029**

Generelt	Regnskapet for 2026 gjelder for perioden 01.05.2025 - 30.04.2026.
Note 1:	Årlig medlemsavgift er inntektsført med kr. 600/boenhet for alle medlemmene fra 2021.
Note 2:	Kostnad 2022 gjelder kontroll og spyling av avløpsrør.
Note 3:	Siste tømming av hageavfall skjedde 2024
Note 4:	Strøm er belastet med 10% av totalt betalt strøm OBv.
Note 5:	Til gode avgift pr. 30.04.2026 ble mottatt i mai 2026.

Information classification: Internal

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Aasen Bygg AS
Gamle Kongevei 70
N-7043 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Monica Gulbrandsen	98/15909 oppgis ved alle henv.	Arnfinn Leraand	29.03.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggeadresse: Kystad allé 17/19 (tidligere Kystadvegen 41/43)
Tiltakets art: Nybygg tomannsbolig med garasje

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.
Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i delegasjonssak nr. DB 1236/99, datert 05.07.1999.

Brukstillatelsen gjelder for:
- hele tiltaket

I følge rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er ikke til hinder for brukstillatelse. Utomhusplansanlegg er på grunn av årstiden ikke helt ferdigstilt. Det som mangler er utvendig beising, asfaltering av gårdsplass og utlegging av matjord. Det opplyses at gjenstående arbeider skal ferdigstilles våren 2000.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2000.

Dersom manglene ikke er rettet innen overnevnte frist kan manglene rettes på Aasen Bygg AS' bekostning.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Liv Svare
bygningssjef

Monica Gulbrandsen
saksbehandler

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Aasen Bygg AS
Gamle Kongevei 70
N-7043 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref. 98/15909/621 oppgis ved alle henv.	Deres ref. Arnfinn Leraand	Dato: 04.03.2002

KYSTAD ALLE 17/19 G.nr/B.nr: **104/42**

KYSTAD ALLE 17/19, SØKNAD OM TILTAKSTILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE

Vi viser til midlertidig brukstillatelse av 29.03.2000.

Fristen for å rette gjenstående mangler var satt til 30.06.2000. Plan- og bygningsenheten kan fremdeles ikke se å ha mottatt anmodning om ferdigattest.

Tiltaket er altså tatt i bruk uten at det foreligger ferdigattest, noe som innebærer et vesentlig brudd på plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at dette kan få konsekvenser for ansvarlige aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til servicetorget på telefon 72547150. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret som er 98/15909.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Marianne Pedersen
sekretær

Kopi: Kystad Boligfelt, Gamle Kongevei 70, 7043 Trondheim

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1236/99

Aasen Bygg AS
Gamle Kongevei 70
N-7043 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Monica Gulbrandsen	98/15909 oppgis ved alle henv.		05.07.1999

KYSTADVEGEN 41/43,
SØKNAD OM TILTAKSTILLATELSE FOR TOMANNSBOLIG OG GARASJER

Byggested: KYSTADVEGEN 41/43 G.nr.: 104/42
Ansvarlig søker: Aasen Bygg AS
Tiltakshaver: Kystad Boligfelt

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

Innledning
Søknaden er mottatt 30.06.98. Gjeldende tegninger, inklusivt utomhusplan, er mottatt byggesaks-kontoret 01.06.99. Kontrollplan for prosjektering og utførelse er mottatt byggesakskontoret 30.06.99. Kontrollplan og ansvarsrett for Sæther VVS AS er mottatt byggesakskontoret 28.06.99. Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt byggesakskontoret disse datoene ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Veg- og ledningsplan for området er godkjent 14.06.99.
AD Utbyggingsavtale er underskrevet 28.06.99.

Søknaden gjelder en tomannsbolig med to enkle garasjer i et større utbyggingsområde på Kystad Vestre. Boligen er vertikalt delt og i to etasjer med loft. Loftet er ikke er innredningsbart. Takvinkelen er 30 grader. Garasjene er frittstående, plassert på hver side av boligen. Det er én parkeringsplass foran hver av garasjene.

Den offentlige gangvegen Kystad Vestre skal benyttes som atkomstveg til boligene. Langs vegen skal det etableres allébeplantning inn mot Kystad gård.

Naboer
Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Kontrollplaner mm
Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er

signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Byggearbeidet utføres i henhold til Byggeforskrift 1987.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 395 "Reguleringsplan for del av Kystad Vestre G/B.nr.104/ 42", vedtatt 24.09.98. Mindre vesentlig endring av bestemmelsene til reguleringsplanen er godkjent i DF 0591/99, vedtatt 16.04.99.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er ikke i strid med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men vil likevel bemerke følgende til utformingen av tiltaket:

Det skal oppføres fire like tomannsboliger ved siden av hverandre langs en del av Kystadvegen. Boligene har en ordinær utforming og holder en lav profil slik at de tåler å bli repetert.

Fasadene ut mot Kystadvegen har inngangsparti i forbindelse med en utvendig bod. Dette inngangspartiet var til å begynne med ganske dominerende. Dybden på inngangspartiet er minsket og panelet har fått en smalere bredde, slik at det nå fremstår mindre fremtredende. Ved å anvende to ulike panelbredder fremkommer en variasjon i fasadene som sees på som positiv.

Sørøst fasaden har en variasjon i vindusutformingen. De nedre vinduene har en kvadratiskt form på rutene, mens de øvre har en rektangulær form. Vinduene som har en rektangulær form er høyere enn de er brede og får dermed et mer spenstig uttrykk. Byggesakskontoret hadde foretrukket en mer samstemt utforming av vinduene.

Loftet er ikke innredningsbart, men har likevel et vindu. Byggesakskontoret har visse synspunkter på dette. Det kan være praktisk vanskelig f.eks. ved rengjøring. Det sender også ut signaler om at loftet er innredningsbart. TU for boligen er 39 % og dette er allerede oppnådd. For fasade-uttrykket har imidlertid vinduet en viss betydning.

Balkongenes små mål sees på som positivt, da balkongene dermed blir mindre fremtredende.

Pipene sitter tett plassert midt på taket. Dette medfører en dobbeltseende effekt. Noe som til en viss grad går igjen i hele boligen. Plasseringen har imidlertid et funksjonelt utgangspunkt.

Byggesakskontoret anbefaler at det utarbeides en fargeplan for feltet.

Byggesakskontoret minner om at :
* Fellesområdene skal være ferdigstilte før innflytting og felles lekeareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner (30.06.99 og 28.06.99) og søknader om ansvarsrett (30.06.98 og 28.06.99) i samsvar med ansvarsoppgave (01.06.99) stemplet mottatt

byggesakskontoret disse datoene. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjennings-katalogen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

For øvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret. Når bygget er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av kommunen i samråd med ansvarlig søker.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontroll-dokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

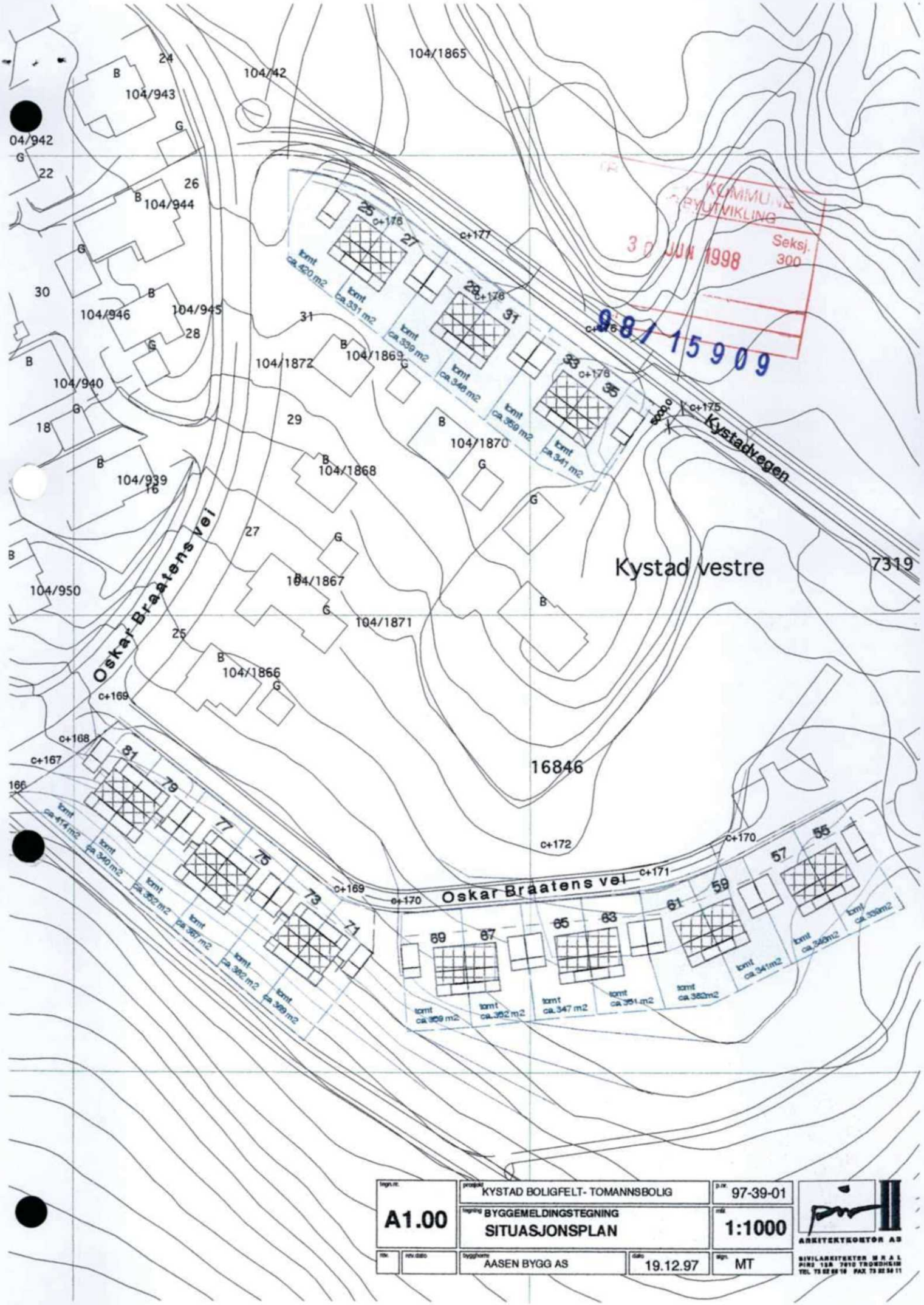
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Liv Svare
bygningssjef

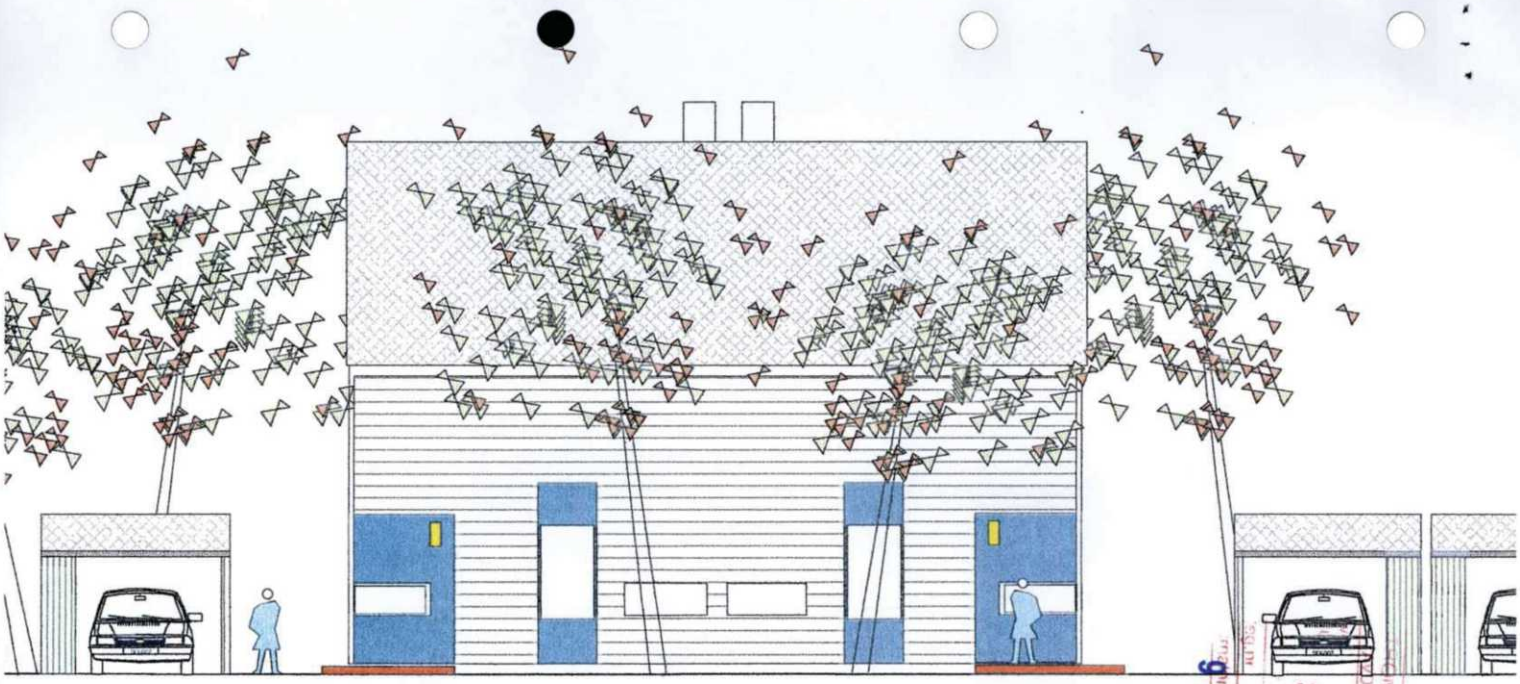
Monica Gulbrandsen
saksbehandler

vedlegg:
Melding om byggestart



tegn.nr. A1.00	prosjekt KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG		p.nr. 97-39-01
	tegning BYGGEMELDINGSTEGNING SITUASJONSPLAN		målt 1:1000
rev.	rev.dato	byggherre AASEN BYGG AS	dato 19.12.97 sign. MT

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER M.N.A.L.
PIRS 13A 7010 TRONDHEIM
TEL 73 52 58 10 FAX 73 52 54 11



FASADE MOT VEI - NORDSIDE

98/1500

30 JUN 1998

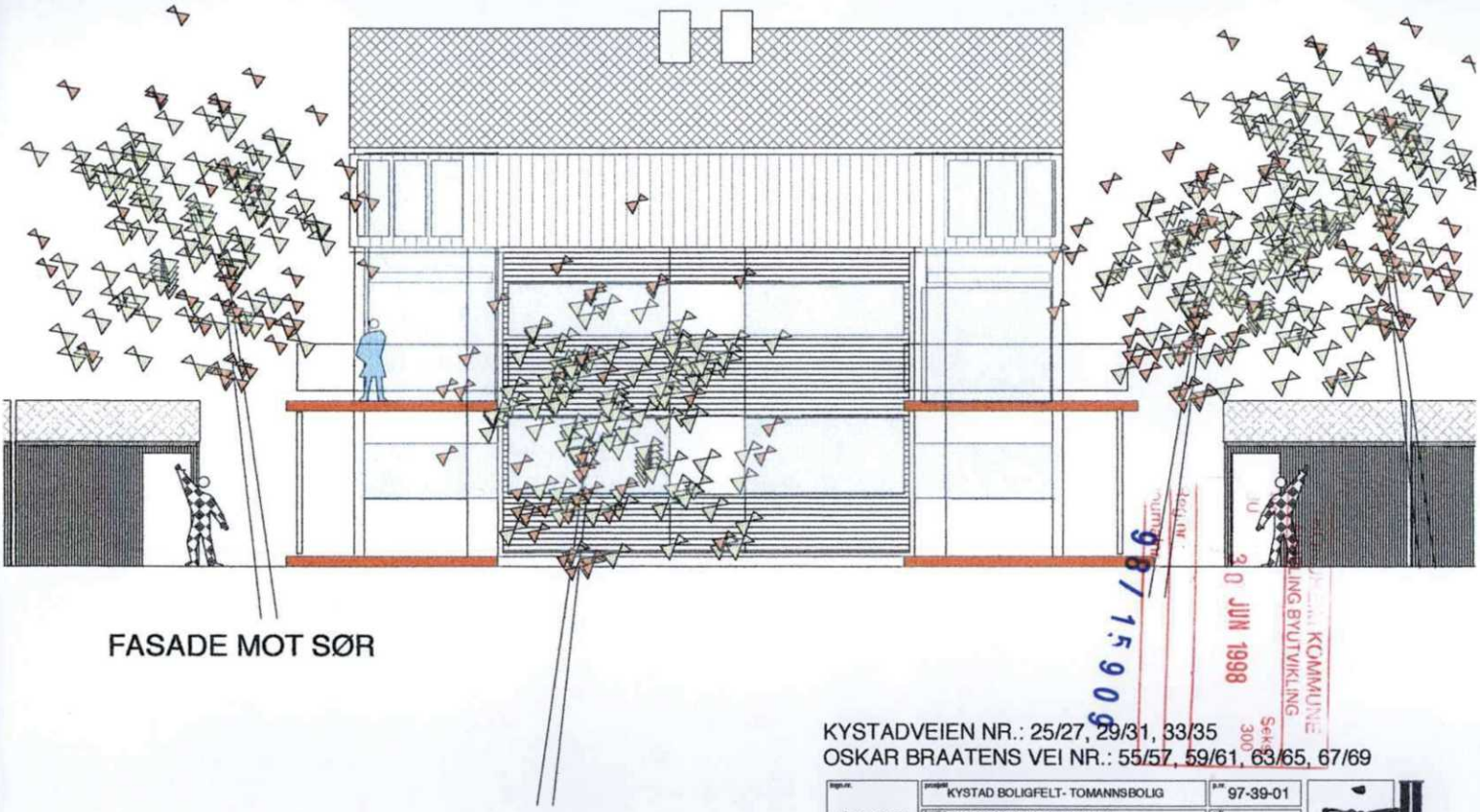
KOMMUNE
DELING BYUTVIKLING

KYSTADVEIEN NR.: 25/27, 29/31, 33/35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

A2.08	KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG	97-39-01
	BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETER - TYPE 2 FASADE NORD	1:100
	AASEN BYGG AS — 17.12.97 — MT	

ARKITEKTKONTOR AS

SIVILARKITEKTER M.N.A.L.

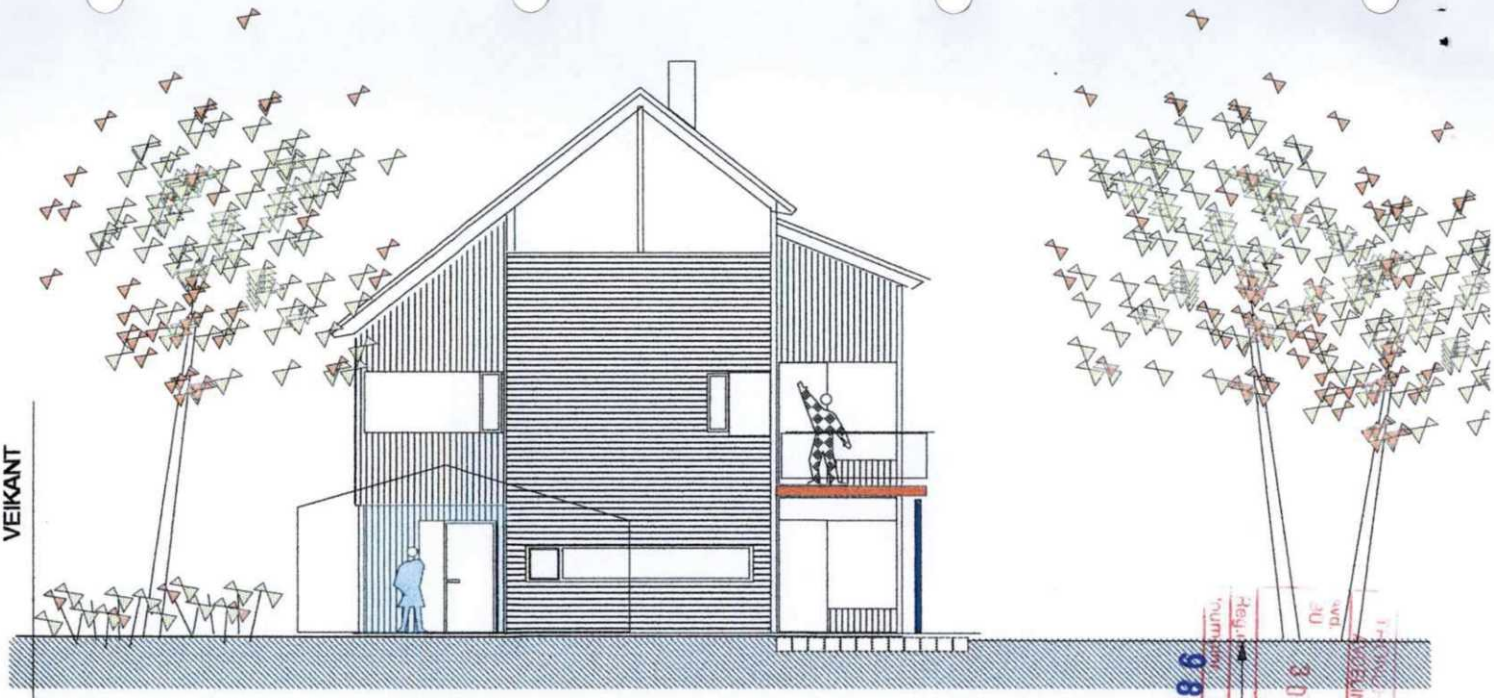


FASADE MOT SØR

KYSTADVEIEN NR.: 25/27, 29/31, 33/35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

tegn.nr. A2.07	prosjekt KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG		p.nr 97-39-01
	tegning BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETER - TYPE 2 FASADE SØR		målt 1:100
rev.	rev.dato	byggherre AASEN BYGG AS	dato 17.12.97	sign. MT

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
PBOX 125 7515 TRONDHEIM
TEL 73 53 86 10 FAX 73 53 34 11



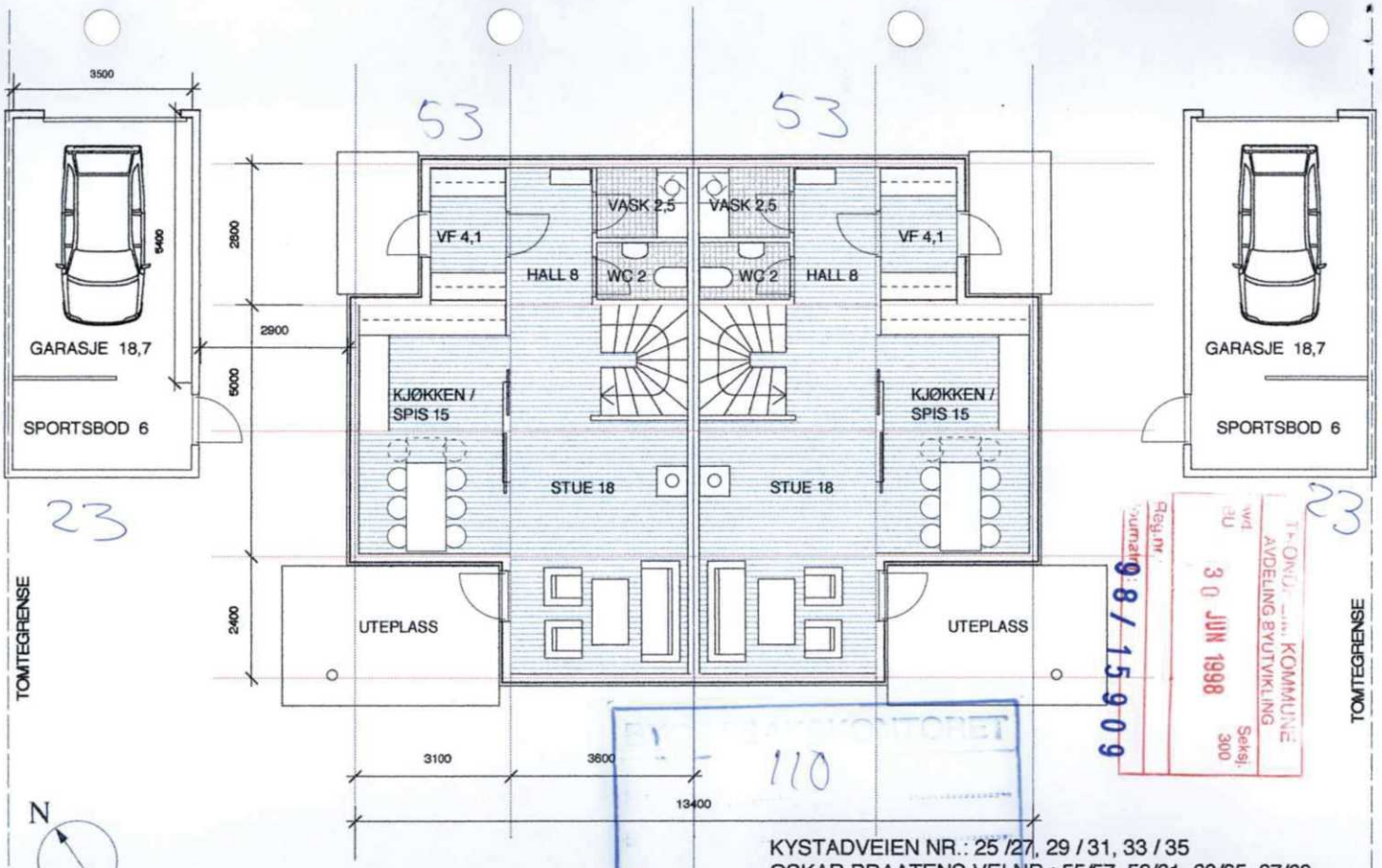
SNITT MELLOM BOLIG OG GARASJE

KYSTADVEIEN NR.: 25/27, 29/31, 33/35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

tegn.nr. A2.06	prosjekt KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG		dato 97-39-01
	tegning BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETER - TYPE 2 FASADER VEST / ØST		målestokk 1:100
rev.	rev.dato	byggherre ÅASEN BYGG AS	dato 17.12.97
			tegn. MT

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTEN AS
PLASS 100 7010 TRONDHEIM
TEL. 73 53 85 10 FAX: 73 53 84 11

98/1969
30 JUN 1998
KOMMUNEN
BYUTVIKLING



53 53

23 23

110

Reg.nr. 98/15909

30 JUN 1998

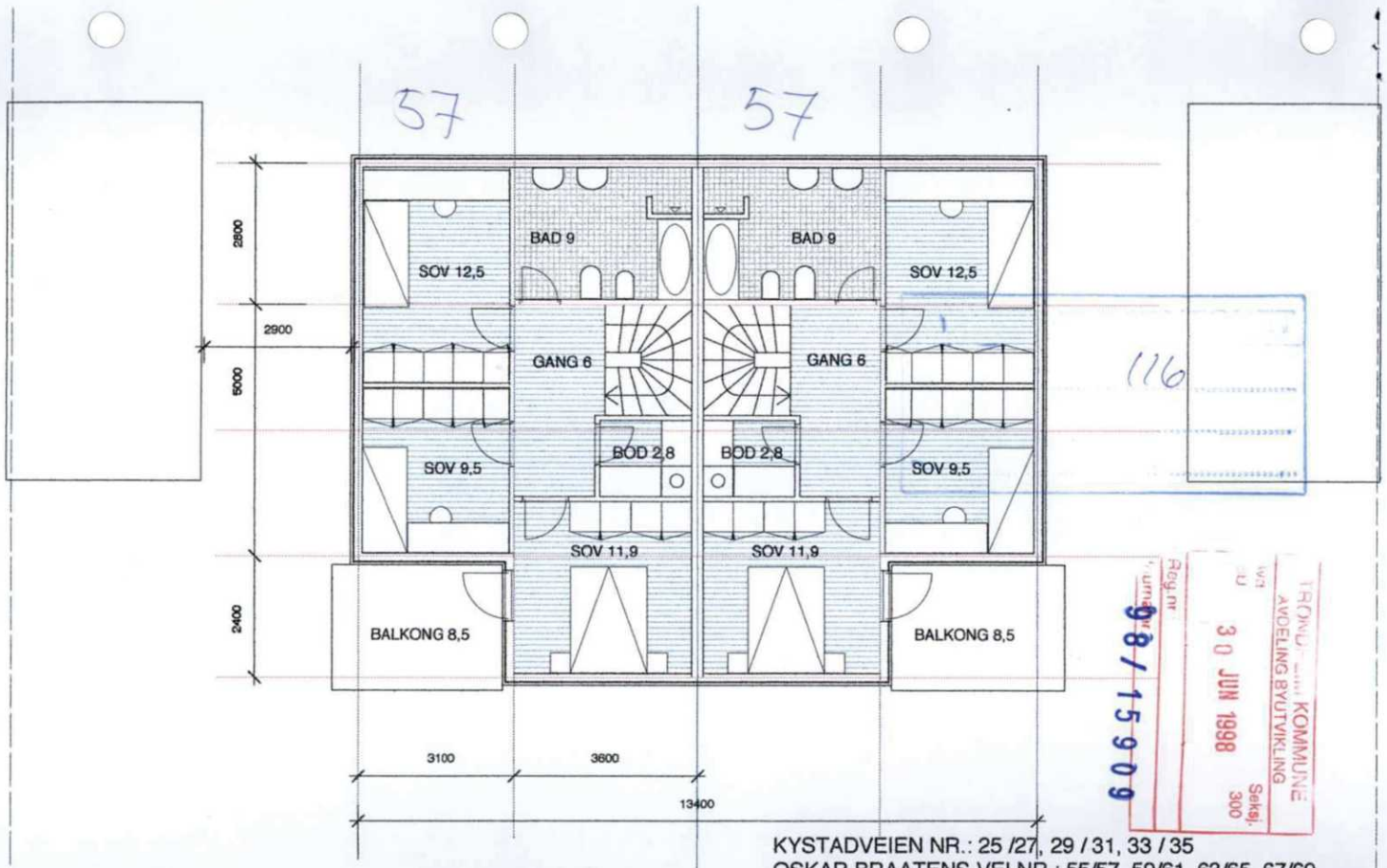
Seksj. 300

PLAN 1 BRA 54,3 M2 (BA 54,3 M2)

KYSTADVEIEN NR.: 25 /27, 29 / 31, 33 / 35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

tegn.nr. A2.02	prosjekt KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG	p.nr. 97-39-01	
	tegning BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETSPLANER - TYPE 2 PLAN 1	mål 1:100	
rev.	rev.dato	byggherre AASEN BYGG AS	dato 17.12.97	sign. MT

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER M.N.A.L



116

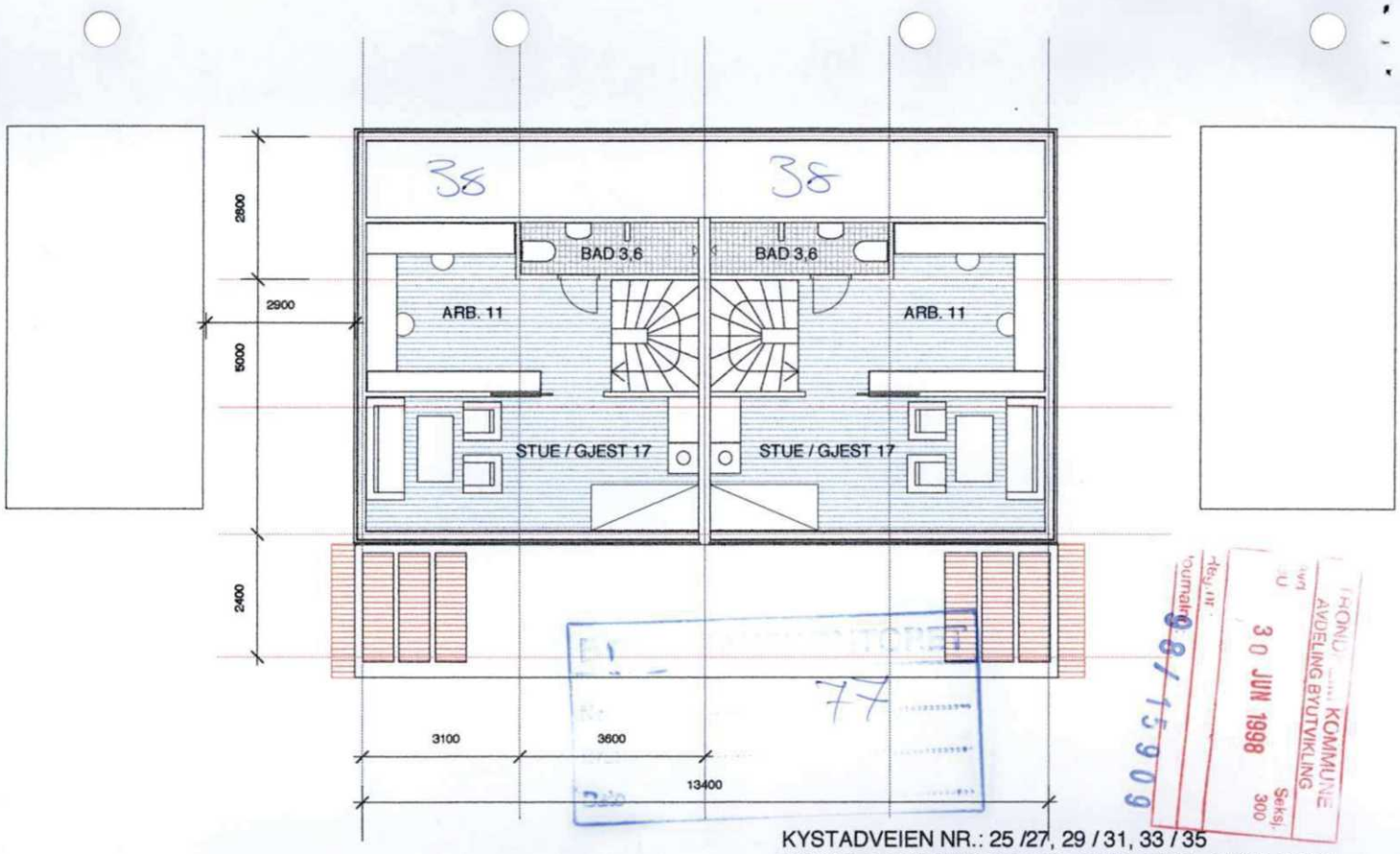
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksj. 300
30 JUN 1998
Løpenr. 98/15909

KYSTADVEIEN NR.: 25 /27, 29 / 31, 33 / 35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

tegn.nr.	prosjekt	p.nr.
A2.03	KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG	97-39-01
	tegning: BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETSPLANER - TYPE 2 PLAN 2	målt 1:100
rev.	rev.dato / byggherre: AASEN BYGG AS	dato 17.12.97 / sign. MT

ARKITEKTKONTOR AS

PLAN 2 BRA 58,5 M2 (BA 35,1 M2)



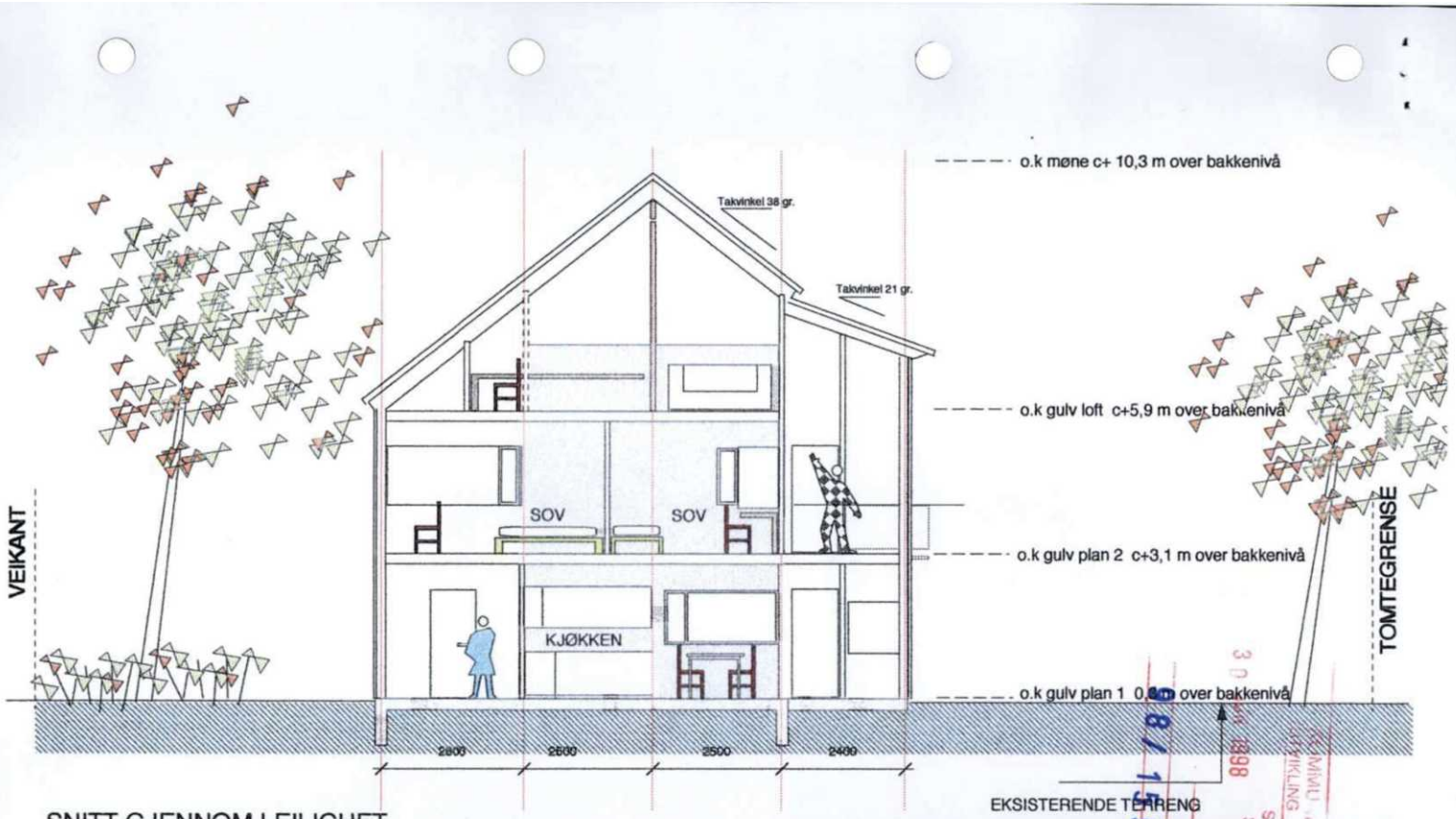
KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
30 JUN 1998
Seksj
300
98/15909

KYSTADVEIEN NR.: 25 /27, 29 / 31, 33 / 35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

A2.04	KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG		97-39-01
	BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETSPLANER - TYPE 2 LOFT		1:100
	AASEN BYGG AS	17.12.97	MT

ARKITEKTKONTOR AS

LOFT BRA 39,5 M2 (BA 23,7 M2)

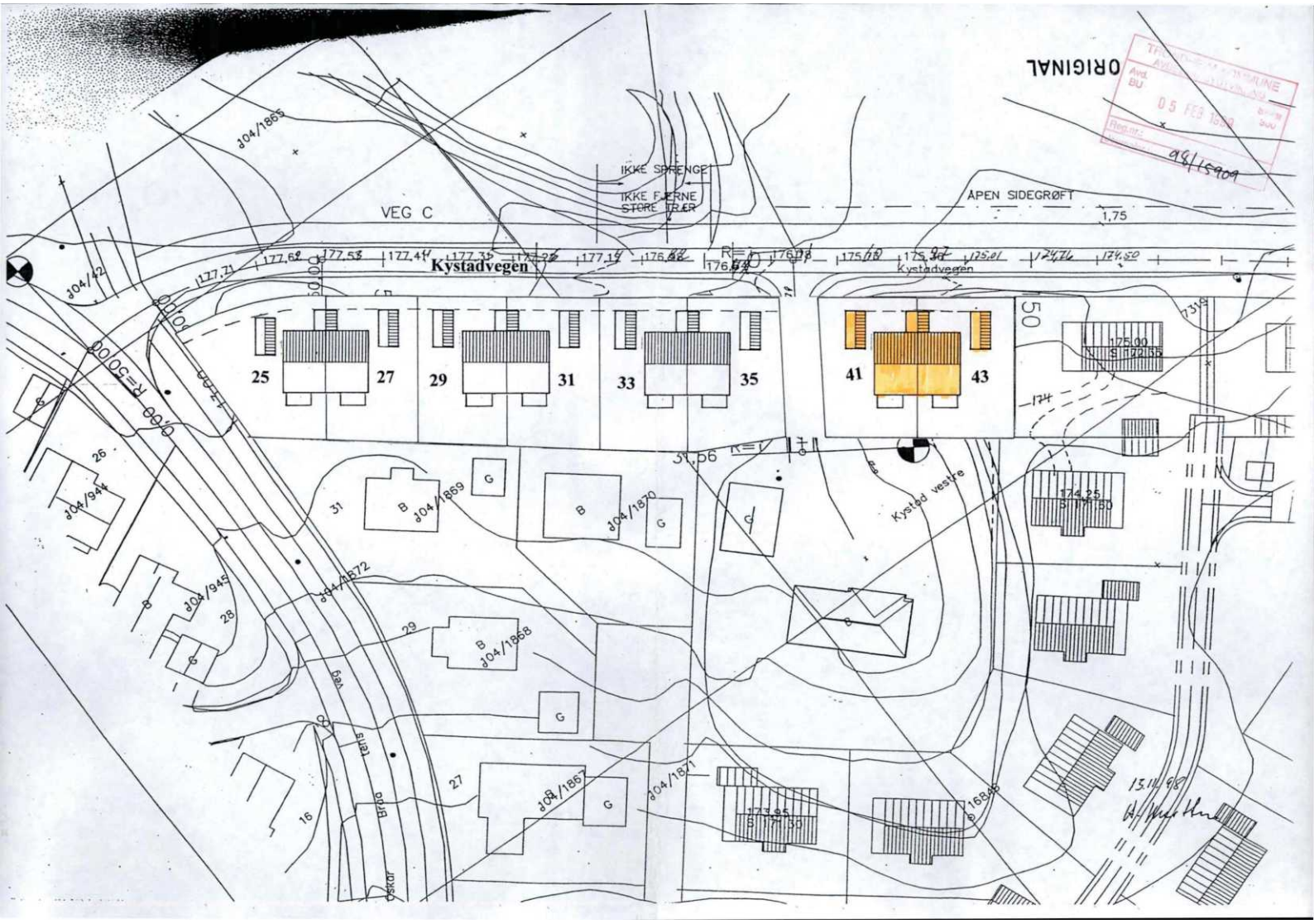


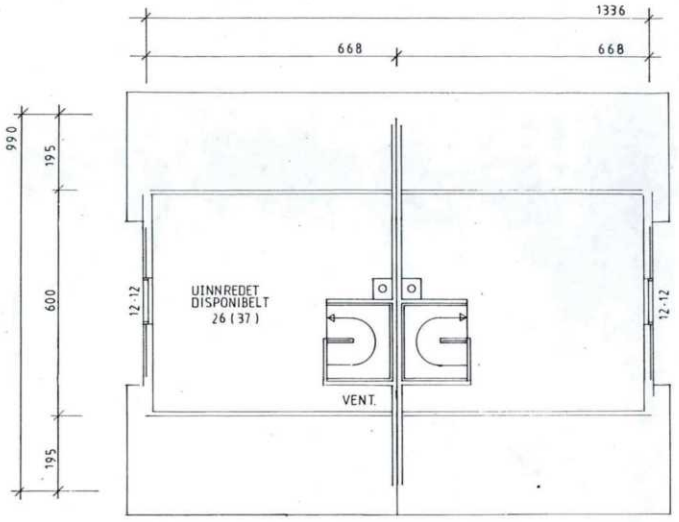
SNITT GJENNOM LEILIGHET

KYSTADVEIEN NR.: 25 /27, 29 / 31, 33 / 35
OSKAR BRAATENS VEI NR.: 55/57, 59/61, 63/65, 67/69

tegn.nr. A2.05	prosjekt KYSTAD BOLIGFELT- TOMANNSBOLIG		p.nr. 97-39-01
	tegning BYGGEMELDINGSTEGNINGER LEILIGHETER - TYPE 2 SNITT		mål 1:100
rev.	rev.dato	byggherre AASEN BYGG AS	dato 17.12.97 sign. MT

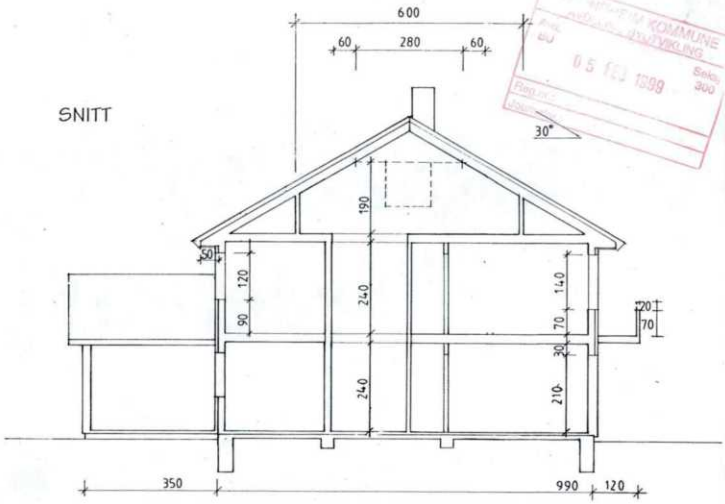
ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER M.N.A.L.
PIRS 150 7010 TRONDHEIM
TEL 73 52 68 10 FAX 73 52 68 11


ORIGINAL
VEG C
IKKE SPRENGE
IKKE FJERNE STORE TRÆR
ÅPEN SIDEGRØFT
1,75
Kystadvegen
Kystadvegen
25
27
29
31
33
35
41
43
50
Kystad vestre
175.00
174.25
173.95
13.11.98



PLAN «LOFT»

SNITT

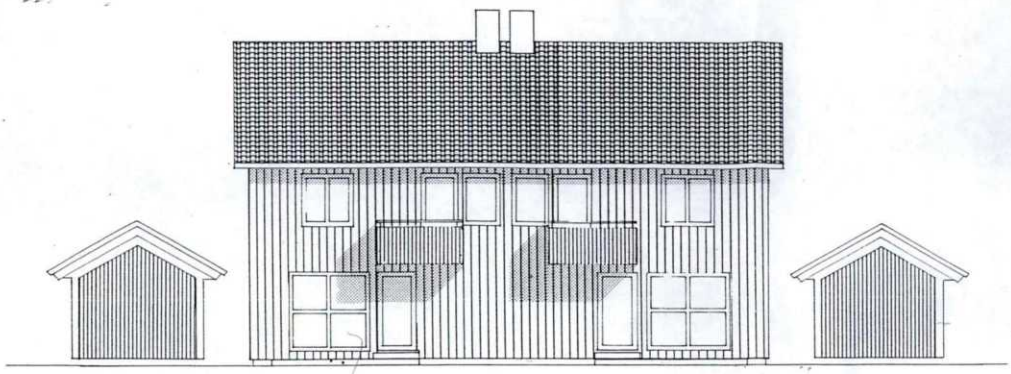


TRONDHEIM KOMMUNE
05 FEB 1999

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7075 TILLER

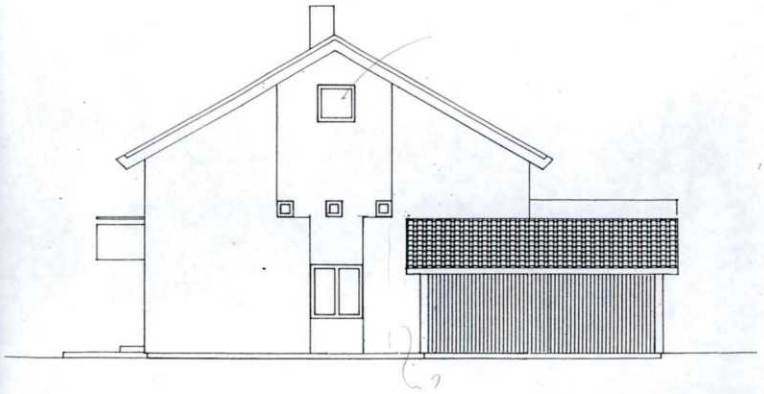
Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 20.01.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahlseng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	PLAN «LOFT» OG SNITT	TEGN.NR.005
	BRA 25.60 BA 15	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



SØR - ØST

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
16 APR 1999
Seksj 300
Reg.nr.
Journalnr: 98/15909

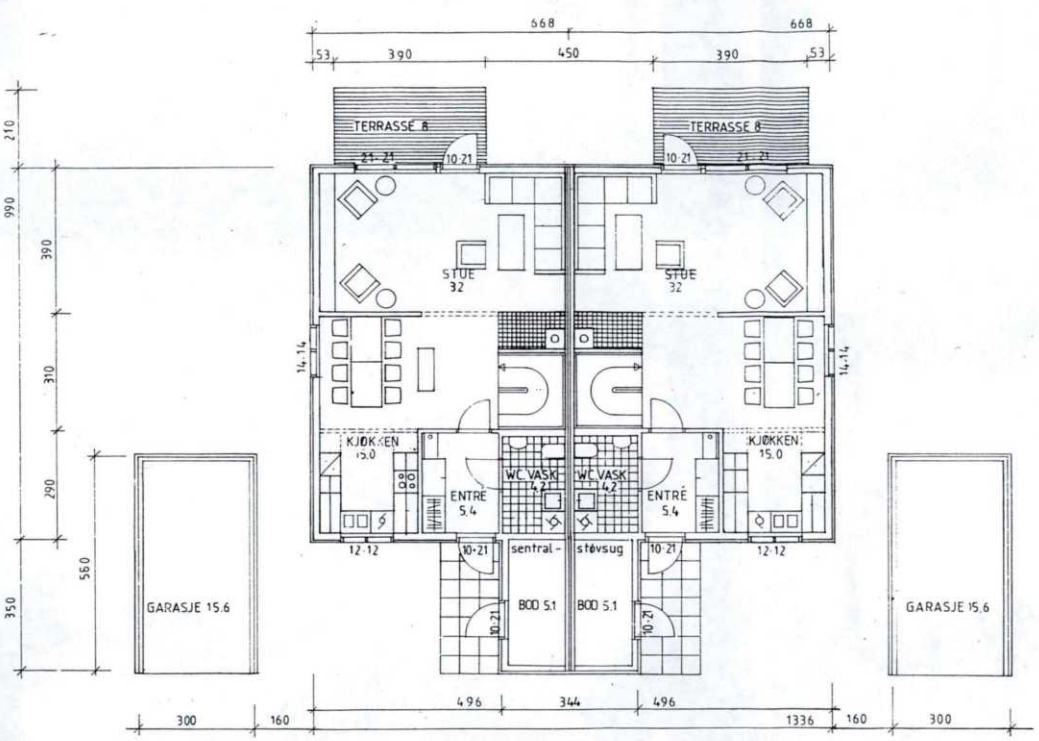


NORD - ØST

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7092 TILLER

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41/43	SIGN. Else Dahlseng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	FASADER	TEGN.NR.002
	SØR ØST NORD ØST	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



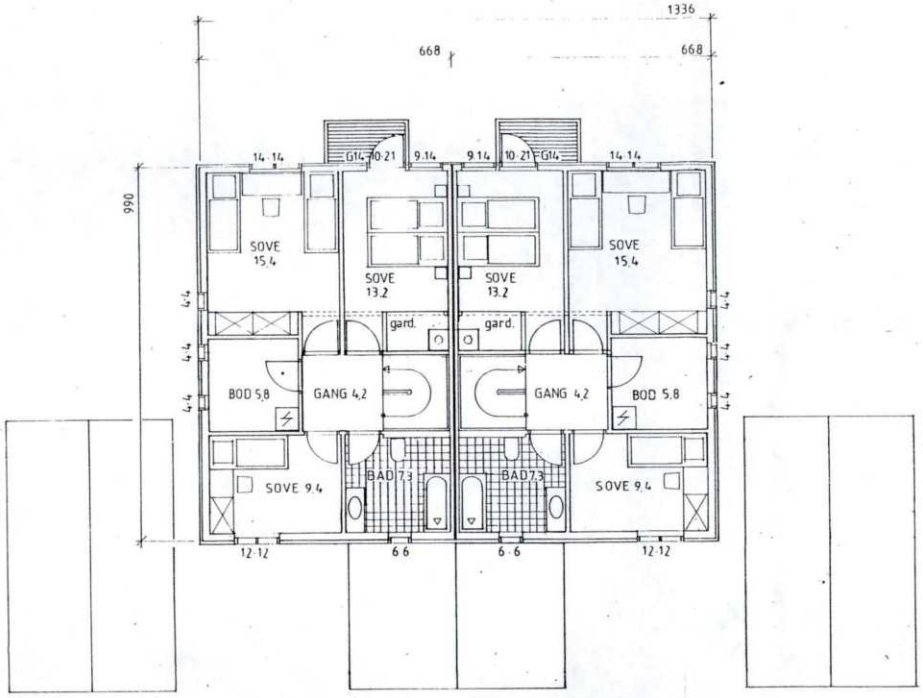
PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
16 Ark 1999
Sekt. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 98/15909

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGEV.56 7092 TILLER

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41/43	SIGN. Else Dahloeng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	PLAN 1. ETASJE	TEGN.NR.003
	BRA 66.41 BA 66	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



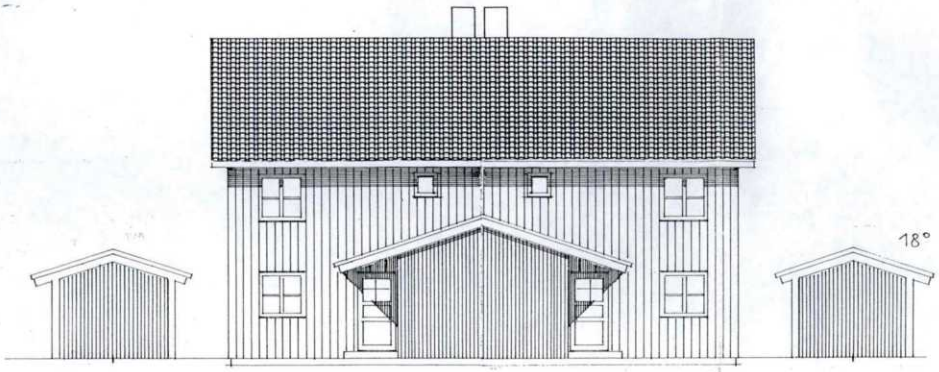
PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
16 APR 1999
Sekkl 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 98/15909

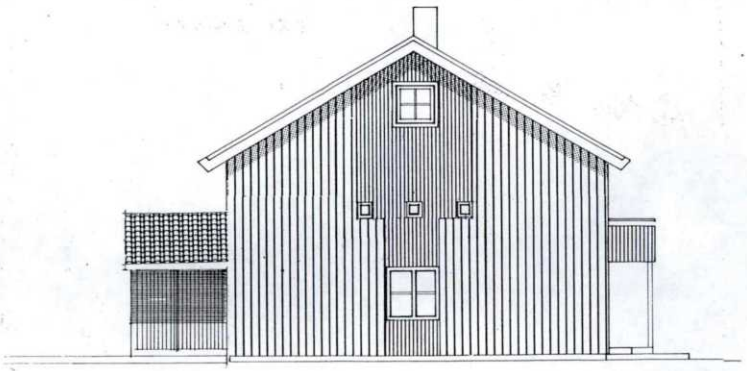
HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7075 TILLER

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 20.01.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41/43	SIGN. Else Dahloeng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	PLAN 2. ETASJE	TEGN.NR.004
	BRA 61.31 BA 37	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV.70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922

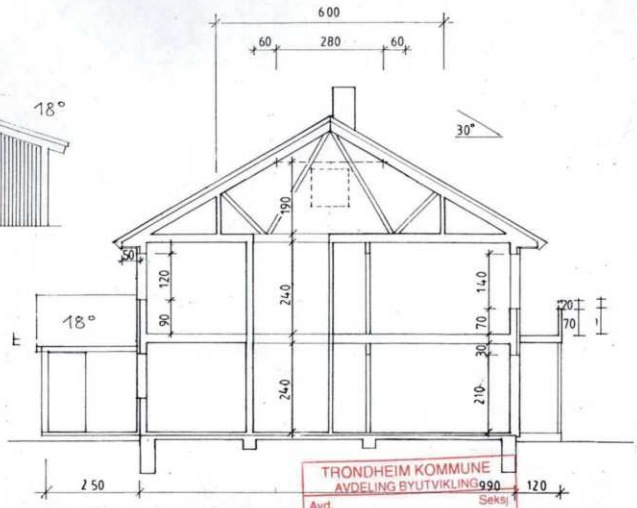


NORD - VEST



SØR - VEST

SNITT



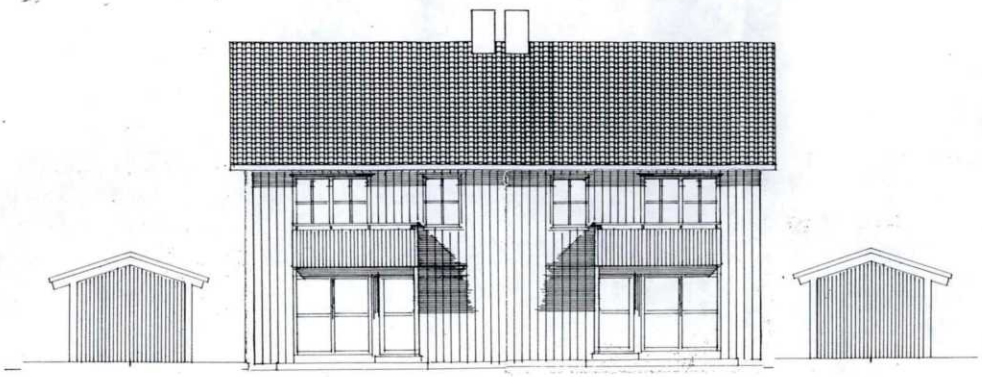
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
0 1 JUN 1999
Seksj 300
Reg.nr
Journalnr: 98/15909

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7092 TILLER

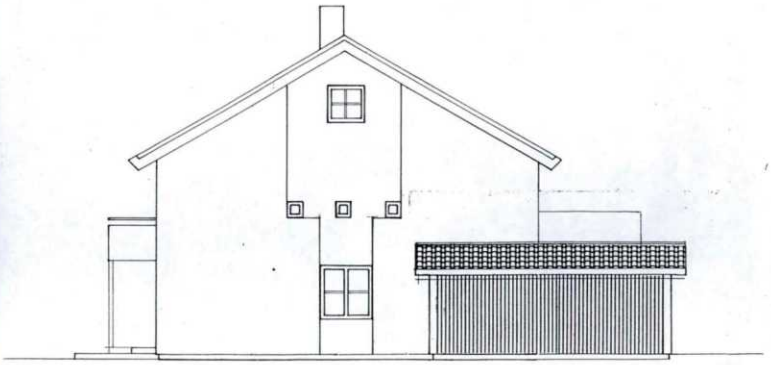
REV. 11.05.99

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahlseng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	SNITT OG FASADER	TEGN.NR.001
	NORD VEST SØR VEST	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



SØR - ØST



NORD - ØST

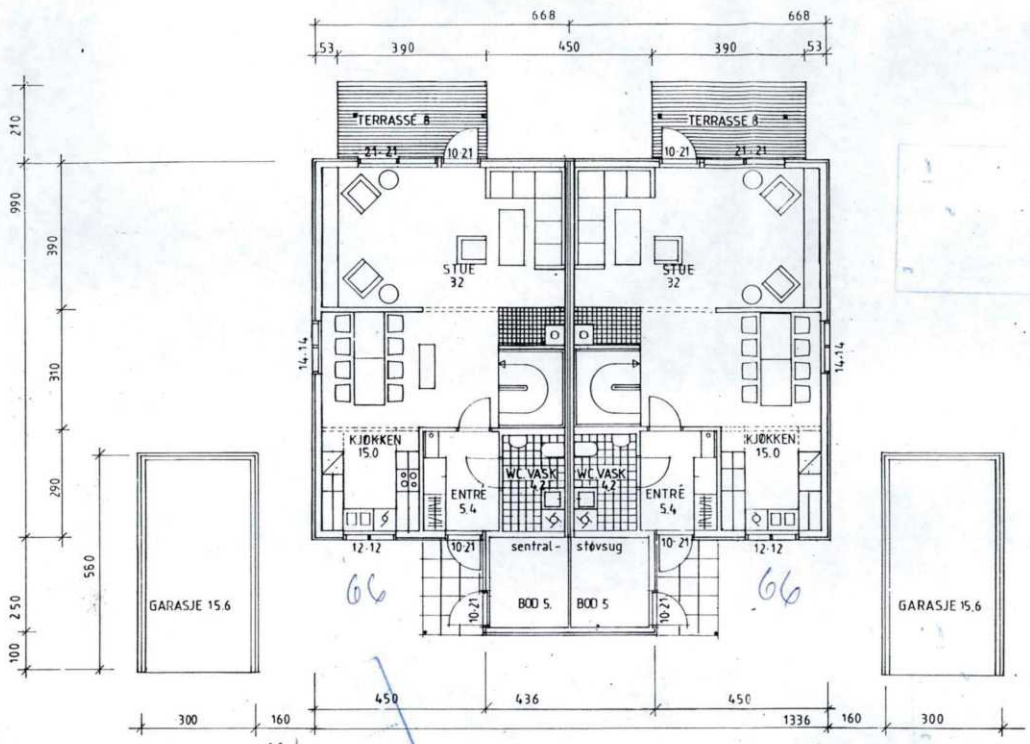
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
0 1 JUN 1999
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr.: 98/15904

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7092 TILLER

REV. 11.05.99

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahloeng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	FASADER	TEGN.NR.002
	SØR ØST NORD ØST	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



136

66

66

14

14

PLAN 1. ETASJE

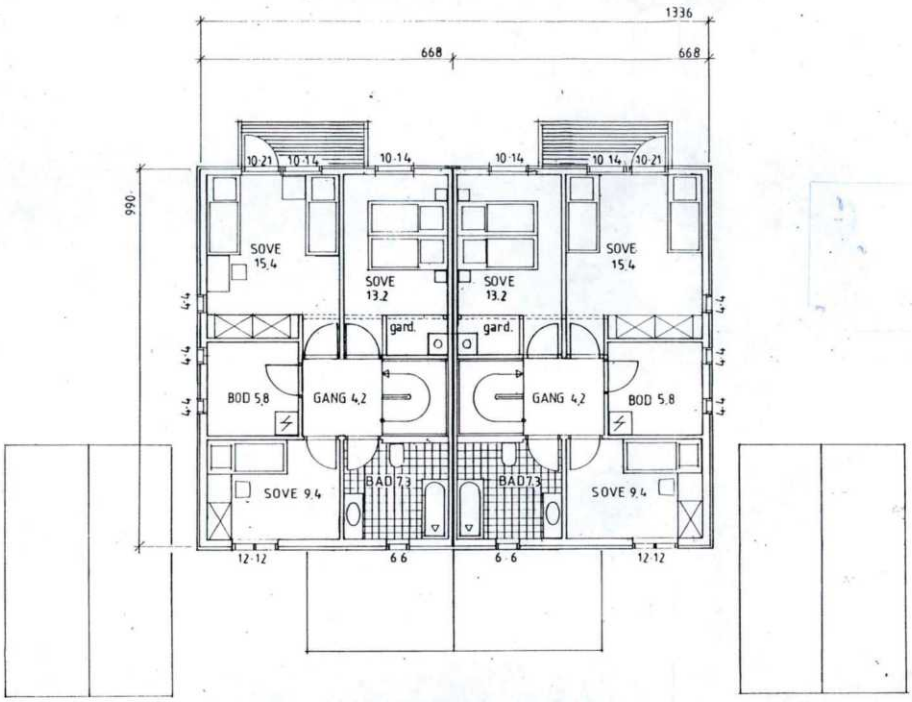
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
0 1 JUN 1999
Seksj 300
Tegn.nr
Arkivsaksnr 98/15909

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7092 TILLER

REV. 11.05.99

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 14.04.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahloeng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	PLAN 1. ETASJE	TEGN.NR.003
	BRA 66.41 BA 66	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922



PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
0 1 JUN 1999
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr. 98/15909

HUSTYPE UTARBEIDET AV ED. TEGNEKONTOR ARNE SOLBERGSV.56 7075 TILLER

REV. 11.05.99

Tiltakshaver :	AASEN BYGG AS	DATO. 20.01.99
byggeadresse :	KYSTADVEGEN 41-43	SIGN. Else Dahlseng
nybygg :	4 TOMANNSBOLIGER med garasjer	PRO. 0499
Tegn. Viser :	PLAN 2. ETASJE	TEGN.NR.004
	BRA 61.31 BA 37	MÅL. 1 : 100

AASEN BYGG AS GAMLE KONGEV 70 7043 TRONDHEIM TLF.73523922

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 2675/10

Steinar Hoås
Kystad Alle 19

N-7024 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	10/30532 oppgis ved alle henvendelser		23.07.2010

Kystad Alle 19, søknad uten ansvarsrett for bygging av garasje

Byggested: **Kystad Alle 19** Gnr./Bnr.: **104/1998**
Tiltakshaver: **Steinar Hoås**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 09.07.2010.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 09.07.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av ny dobbeltgarasje.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R395, vedtatt i bystyret 24.09.1998. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket
Tiltaket er omfattet av reguleringsplan R395 som angir i punkt 1.1.5 følgende:

> 1.1.5 Områdets særegne karakter tilsier at Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding skal påse at bebyggelsen gis høy arkitektonisk kvalitet og at bebyggelsens utforming, fargesetting og materialbruk tilpasser seg kulturlandskapet og den verneverdige Kystad gård.

Byggesakskontoret finner å kunne godkjenne tiltaket, men anbefaler at fargebruk holdes i samsvar med bolighuset på eiendommen og strøket for øvrig.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt byggesakskontoret 09.07.2010 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Plassering og høydefastsettelse
Det anbefales å kontakte foretak med oppmålingsteknisk kompetanse for plassering og høydefastsettelse.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	10/30532	23.07.2010

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

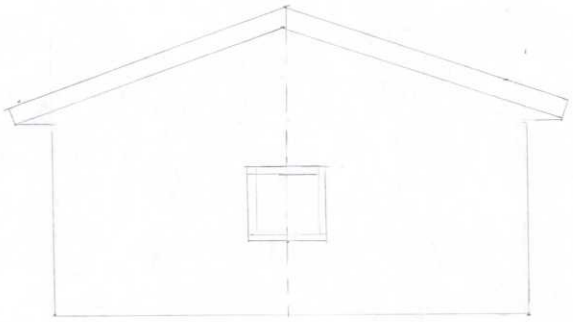
0 0 3 o Z / 4787 Geomatikk
10/30532-1 V2 Kystad Alle 19, søkn



0 0 3 P 0 / 4788 Geomatikk
10/30532-1 V3 Kystad Alle 19. søkn

TAK: SORT TAKSTEIN
NEDLØP: SORT STÅL
STÅENDE PANEL
PORT: STÅLPORT HVIT

GARASJE
KYSTAD ALLE' 19
DATO: 06.07.2010
MÅL: 1:50



MOT

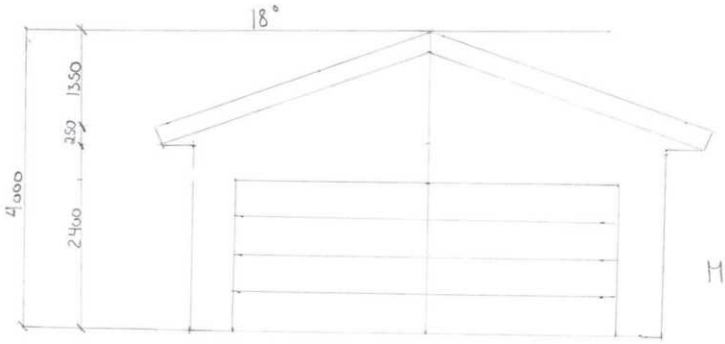


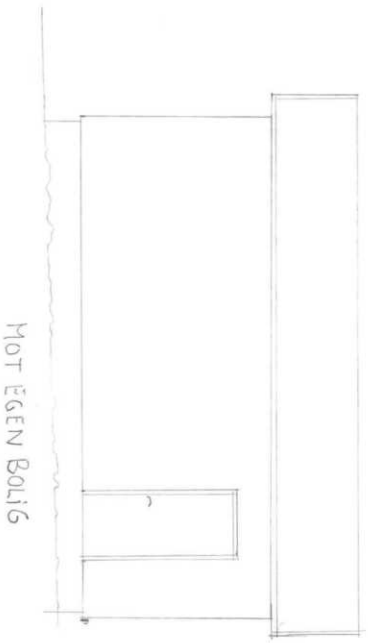
MOT NABOENS GARASJE

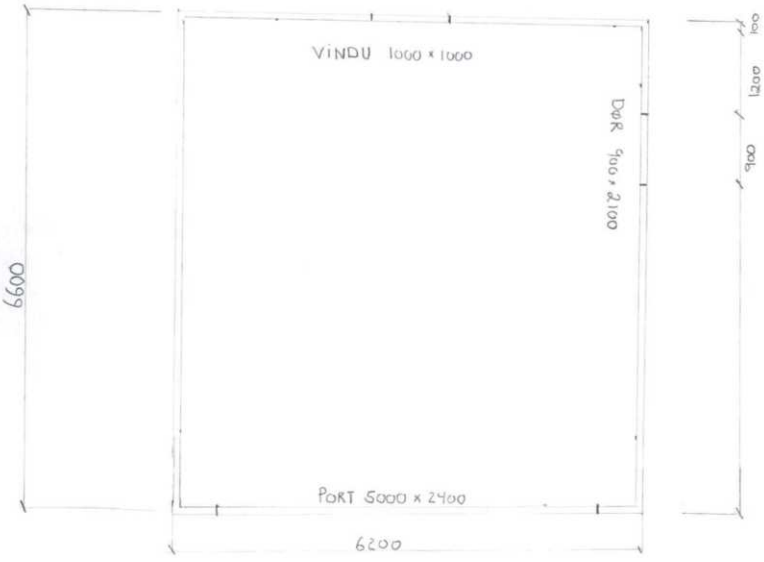
TAK : SORT TAKSTEIN
NEDLØP: SORT STÅL
STÅENDE PANEL
PORT : STÅLPORT HVIT

GARASJE
KYSTAD ALLÉ 19
DATO: 06.07.2010
MÅL : 1:50

1







003.P.1/4789
10/00532-1 V4 Kystad Alle 19 sjekn
Geomatikk

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**104**	**1998**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 104/1998
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 42
104 / 943
104 / 944
104 / 1991
104 / 1992
104 / 1993
104 / 945
104 / 1994
104 / 1869
104 / 1995
104 / 1872
7029800
104 / 1996
104 / 1870
104 / 1997
104 / 2018
104 / 1868
104 / 1998
104 / 939
104 / 2006
104 / 42
104 / 1867
104 / 1871
104 / 2005
104 / 2007
104 / 1866
104 / 1999
104 / 2004
104 / 2051
104 / 2018
104 / 2000
104 / 2002
104 / 2003
104 / 2016
104 / 1990
104 / 2001
104 / 2015
100m
35000


104/1998 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 1993
104 / 1994
104 / 1995
104 / 1996
104 / 1870
104 / 1997
104 / 2018
104 / 1998
104 / 2006
104 / 42
104 / 2005
104 / 2007
104 / 1999
1
2
3
4
5
15.48
23.00
22.99
13.05
7029800
50m
N=7029729.16
E=565018.21
565000

Areal og koordinater

Areal: 356,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029775,43 Øst: 566952,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029770,62	566939,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,00	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029789,28	566952,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,45	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029780,30	566965,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,99	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029761,60	566951,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,47	Ikke hjelpelinje		11	
5	7029763,03	566949,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,05	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystad alle 19 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

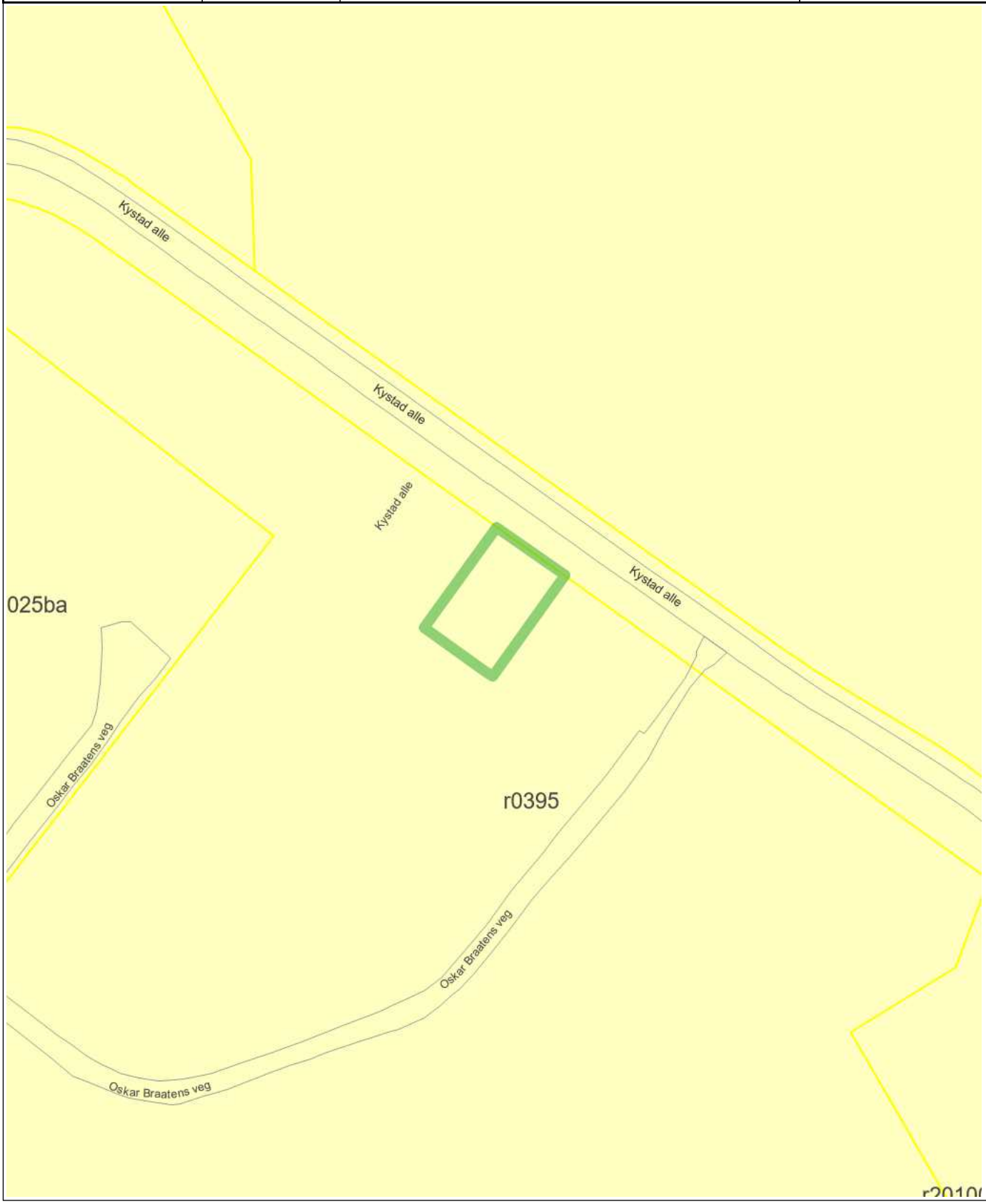
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang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

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystad alle 19 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 395, byst. 24.09.98 og dv. 16.04.99.

4296.96B
395
DEL AV KYSTAD VESTRE, GNR. 104/42, TRONDHEIM KOMMUNE

Plankart og bestemmelser er datert:	05.02.96
Dato for siste revisjon av plankartet:	10.08.98
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.04.99
Dato for bystyrets vedtak:	24.09.98
Dato for delegert vedtak:	16.04.99

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

Disse regulseringsbestemmelser erstatter tidligere bestemmelser sist revidert 10.08.98.

Området reguleres til følgende formål:
1 Byggeområder
2 Trafikkområder
3 Friområder
4 Spesialområde: kulturlandskap
5 Fellesområder

§1 BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGER

1.1.1 I området kan det bygges boliger med tilhørende anlegg.

1.1.2 Bebyggelsens maksimale mønehøyde, plassering og takretning er vist på plankartet. Husene skal generelt ha sal- eller pulttak med takvinkel på 30-35 grader. *Unntaket er eneboligene nedenfor fellesatkomstvegen som kan ha takvinkel ned til 23 grader.* Bygninger i samme byggeflukt og med samme takretning skal ha samme utforming med samme takvinkel, takfarge og belegg.
Arker eller takoppbygg er ikke tillatt.

Ved høydesetting kan denne justeres noe og tilpasses eksisterende terreng slik at landskapet og terrenget ivaretas på en god måte.

Bebyggelsen i hele planområdet skal gis en enhetlig karakter og en dempet fargesetting.

1.1.3 Grad av utnytting skal samlet for hele planområdet ikke overstige TU=35%.
For områder regulert til eneboliger gjelder utnyttelsen den enkelte tomt.
For områder regulert til vertikalt delte tomannsboliger skal TU ikke overstige 39%, og utnyttelsesgraden regnes for det enkelte felt.

Areal i sokkel måles som 50% bruksareal. Kjeller som inneholder tilleggsdel måles ikke som bruksareal.

1.1.4 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal sålangt det er mulig tas vare på.
Ved byggemelding skal det foreligge utomhusplan for den enkelte tomt. Denne skal vise eksisterende og nytt terreng og vegetasjon i forhold til planlagt bebyggelse. Ingen vegetasjon tillates felt før etter godkjenning av byggesøknad.

1.1.5 Områdets særegne karakter tilsier at Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding skal påse at bebyggelsen gis høy arkitektonisk kvalitet og at bebyggelsens utforming, fargesetting og materialbruk tilpasser seg kulturlandskapet og den verneverdige Kystad gård.

1.2 BLANDET FORMÅL: FORRETNING, KONTOR, VERKSTED OG BOLIGER

1.2.1 Bygningen kan nyttes til næringsformål som etter Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering el.lign.

1.2.2 Hele bygningen eller deler av denne kan nyttes til boliger.

1.2.3 Bebygd areal på eiendommen skal ikke utvides.

1.2.4 Ved endringer eller ombygging av bygningens fasade skal det i utforming, materialbruk og fargevalg tas hensyn til Kystad gård.

1.2.5 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende verdifull vegetasjon skal bevares.

§2 TRAFIKKOMRÅDER

2.1 GANGVEG
Offentlig gangveg (Kystadvegen) skal nyttes som adkomstveg til gården Kystad Vestre og til eksisterende og ny bebyggelse langs Kystadvegen.

§3 FRIOMRÅDER

3.1 Arealet langs Kystadvegen er regulert til offentlig friområde. Innenfor arealet skal det etableres allèbeplantning inn mot Kystad gård.
Ansvar for skjøtsel og vedlikehold av trærne og arealet rundt avklares i avtale med Trondheim kommune.

§4 SPESIALOMRÅDE: KULTURLANDSKAP

4.1 Arealet bevares som et åpnet landskap for lek og rekreasjon. Arealet kan ikke bebygges og terrenget kan ikke endres.

4.2 Det skal foreligge en plan for skjøtsel av kulturlandskapet, slik at dette også for fremtiden opprettholdes som et åpent landskapsrom med eng/beitemark foran Kystad gårds hovedbygning. Skjøtselsplanen skal også vise metoder for skjøtsel og hvem som skal ha ansvaret for oppfølging.

§5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles lekeareal er felles for boligene innenfor planområdet.

5.2 Felles lekeareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

5.3 Felles adkomstveg skal være felles for de eiendommer som har sin adkomst fra denne.

5.4 De eiendommer som skal benytte vegen som adkomst har ansvar for vedlikehold av vegen.

§6 FELLESBESTEMMELSER

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

6.2 Ved utbygging skal det foretas arkeologiske forundersøkelser i reguleringsområdene. Det tas forbehold om eventuelle skjulte kulturminner som måtte komme frem ved disse undersøkelsene.

6.3 Ved eventuell fremtidig endring av utnyttelsen av eiendommen Kystadveien 39, gnr. 104 bnr. 42, skal det foreligge bebyggelsesplan for eiendommen.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24.09.1998 ,sak B nr. 120/1998

Anne Kathrine Slungård
ordfører

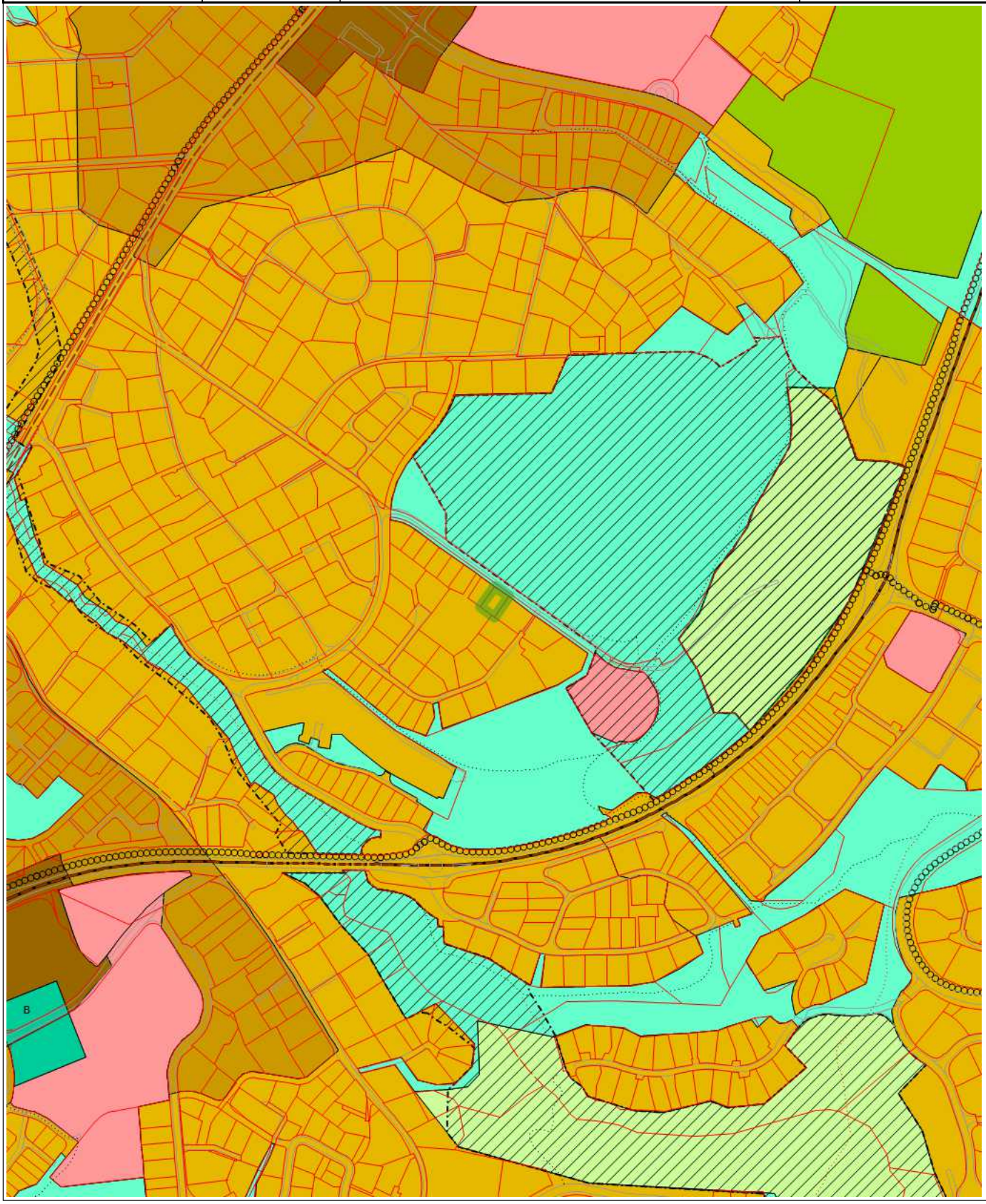
formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystad alle 19 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

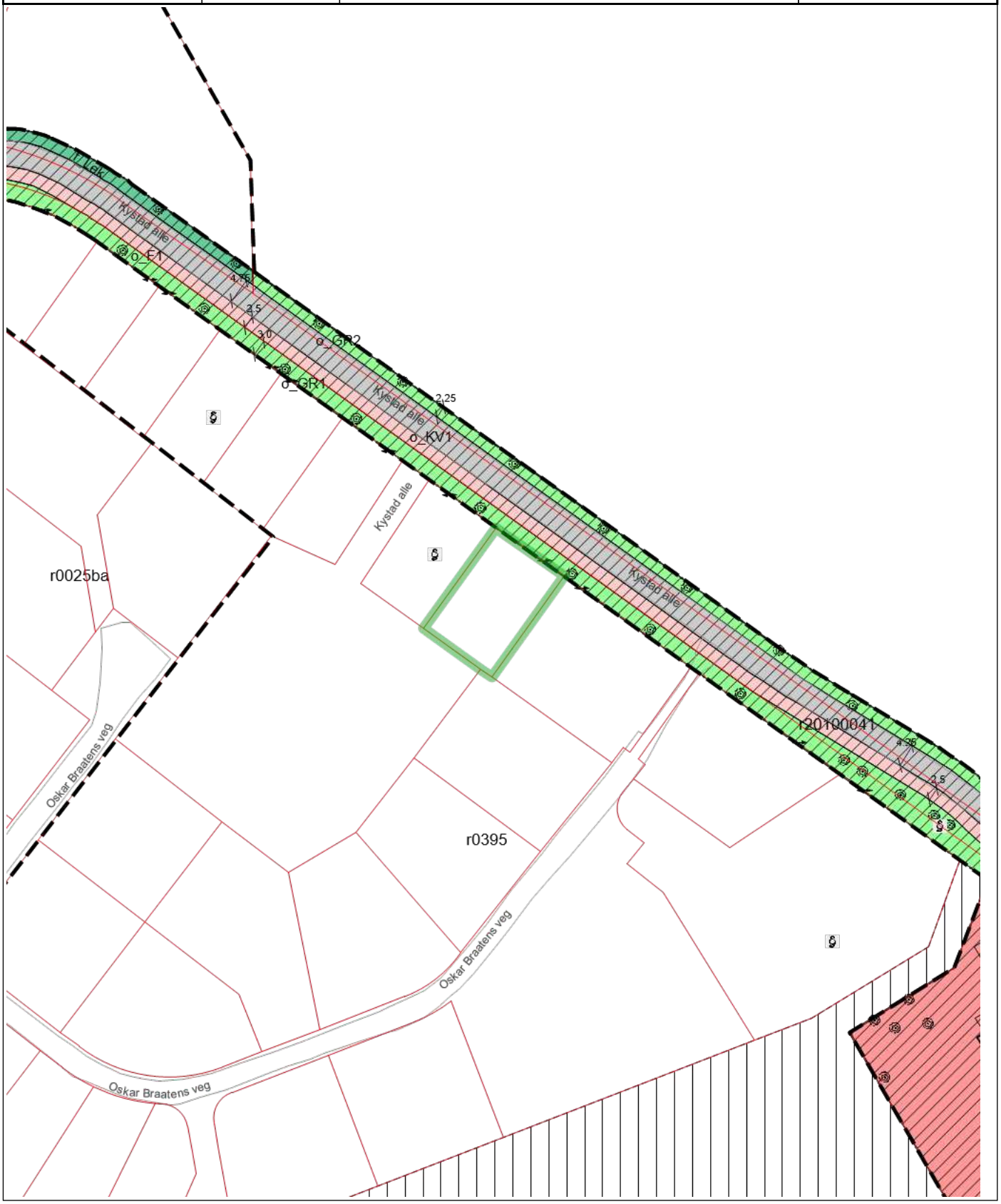
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

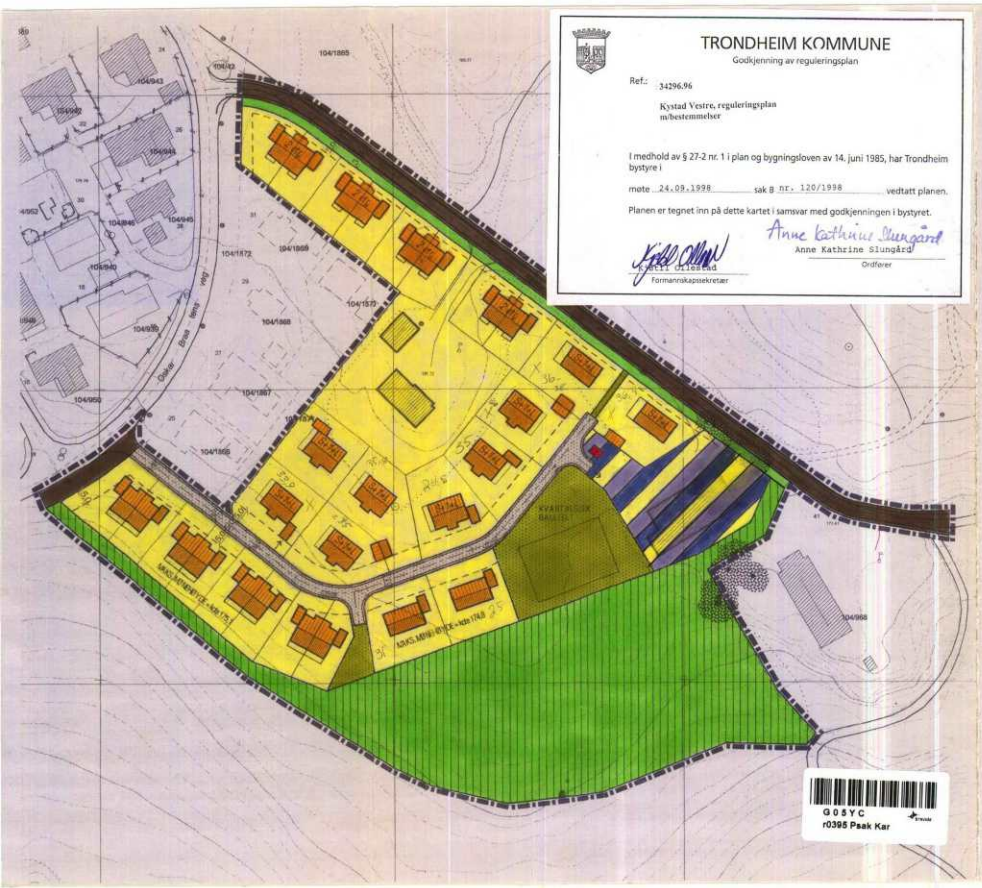
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kystad alle 19 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Bolig
- Park
- Felles avkjørsel
- Bevaring kulturmiljø
- Barnehage
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Grønnstruktur



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 34296.96

Kystad Vestre, reguleringsplan m/bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 24.09.1998 sak § nr. 120/1998 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Anne Kathrine Slungård
Anne Kathrine Slungård
Ordfører

Formannskapssekretær

G05YC
r0395 Psak Kar

TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - FORRETNING, KONTOR, VERKSTED OG BOLIG
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG (inkl. skulder)
   - OFFENTLIG GANGVEG
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER
5. FAREOMRÅDER
   - TRAFO
6. SPESIALOMRÅDER
   - KULTURLANDSKAP
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES LEKE- OG GRØNTAREAL

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

ANNET
- PLANLAGTE BOLIGER, garasjer, bod
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- anvisning av avkjørsel
- eksisterende trær som skal bevares

R 395

Reguleringsplan for del av

KYSTAD VESTRE

G/B.nr. 104/42
Trondheim.

Rev. 10.08.98
Rev. 13.07.98
Rev. 08.06.98
Rev. 12.05.98
Rev. 10.06.97
TRONDHEIM 05.02.96

Nr.:	Dato:				
			4	08.09.98	Miljø- og byutv. kom.
1	15.10.97	Delegasjonsvedtak	5	24.09.98	Bystyret
2	15.11 - 15.12.97	Off. ettersyn	6	09.02.99	Bygningsrådet
3	18.08.98	Bygningsrådet	7	16.04.99	Delegasjonsvedtak

Aasen Bygg AS
Gml. Kongeveg 70
7043 Trondheim

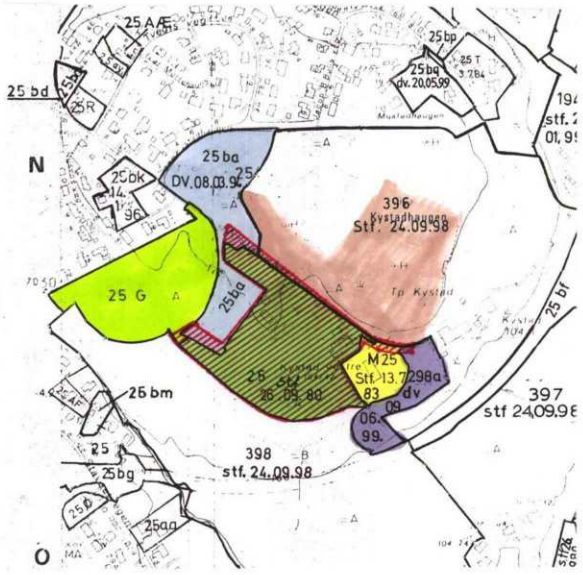
Sivilark. Jarle Dragseid NPA
Vilh. Bjerknes gt. 1 7013 Trondheim
tlf. 73 92 91 84 fax. 73 53 05 34

panark AS

saksbehandler: abk / JD | M = 1 : 1000 | kartblad: N 25

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 25	stf. 26.09.80 Reguleringsplan for søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva.
R 25g	dv. 30.04.82 Endring av reguleringsplan for del av Kystad Vestre 104/42, boligfelt B8 og B9, søndre del av Byåsen.
R 25m	stf. 13.07.83 Reguleringsplan for aldersboliger mm. Kystadvegen 41.
R 25ba	dv. 08.03.94 Mindre vesentlig reguleringsendring for et område av Kystad, deler av eiendommen 104/1 og del av Kystad vestre 104/42.
R 398a	dv. 09.06.99 Reguleringsplan Kystad, område 2. Endring.
R 396	stf. 24.09.98 Reguleringsplan for del av Kystad 104/1. Kystad Park mm.

Doknr: 15033 Tinglyst: 16.09.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
16 SEPT. 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 15033

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom **Trondheim Energiverk Nett AS** (TEV Nett), og **Arve Lian** som eier og hjemmelshaver av **gnr 104 bnr 42** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr 2075 adresse: **Kystad vestre** er vist på tegning **nr T-1850**, datert 28.06.99.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. EVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved TEV Nett stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

TEV Nett foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

1.2 Transport og ferdsel

TEV Nett har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av TEV Nett's transport eller ferdsel, er TEV Nett ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

TEV Nett plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

TEV Nett har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempelved spregningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Side 2 av 3

For slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle TEV Nett, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader TEV Nett får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av TEV Nett.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom TEV Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis TEV Nett's behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av TEV Nett.

3. ERSTATNING

3.1 TEV Nett's erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 10.000,-

Beløpet forfaller til betaling 3 – tre – uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som TEV Nett måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av TEV Nett. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av everket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets TEV Nett har sitt hovedkontor overenstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål- Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i

Side 3 av 3

fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets TEV Nett har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. TEV Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 29/8-99

Arve Lian

(grunneier)

Trondheim den 9.9.1999

Trondheim Energiverk Nett AS

TINGLYST
0 5 MAI 2000
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 7395

Returneres til

MEGLERHUSET NYLANDER
EIENDOM | LEILIGHET | FRITID | PROSJEKT

Postboks 8085
7449 Trondheim

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1.Eiendommen(e) [2]

Kommune	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festen	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	104	1998			

Eiendommens Adresse

Kystad Alle 19

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeret ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet:
☒ 1: Bebygd ☐ 2: Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type Bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☒ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum kr.

Kr 1.485.000,-

Utlyst til salgs på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetning
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)

Kr. 300.000,- Gjelder førstegangsoverdragelse av i sin helhet nyoppført bolig som ikke tidligere har vært tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
952 228 609	Aasen Bygg AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norg	Ideell andel
080759 - [redacted]	Hammer May-Britt	☐ Nei ☒ Ja	1/2
200259 - [redacted]	Foss Morten	☐ Nei ☒ Ja	1/2
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforening.

Underskrift og stempel:

Doknr: 7395 Tinglyst: 05.05.2000 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MEGLERHUSET NYLANDER Rett kopi

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato	
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles boli
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Sted, dato	
Utstederes underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	AASEN BYGG AS

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskri	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift og stempel:

5/5-00

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrift og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ARVE LIAN
Arve Lian	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 300553 - [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskri	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1. Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2. Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3. Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgs-verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4. Det er Enhetssregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5. Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepålegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6. Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.
7. Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

MEGLERHUSET NYLANDER Rett kopi

Underskrift og stempel:

Dokumentavgift
7500,-

Innleveringsdato
5/5-00

Gebyr
900,-

MEGLERHUSET NYLANDER
EIENDOM | LEILIGHET | FRITID | PROSJEKT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/16779/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:20

DAGBOKFØRT
29 AUG 84 16779 057
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av g.nr. 104 b.nr. 42 gir med dette Odd Fellow Sentrene Trondheim a/s tillatelse til å legge vann/avløp fra den gamle hovedbygning Kystad Vestre over min eiendom som vist på kart.

Tillatelsen omfatter også eventuell graving for nødvendig reparasjon eller vedlikehold.

Terrenget skal settes i samme stand som før gravingen ble utført eller etter nærmere avtale.

Trondheim, 27/8 1984

Arne Lian.

DAGSOKERART
29 AUG 84 16779
STATENS KARTVERK
TRONDHEIM

STATENS KARTVERK
2000

DAGBOK NR. 13254 | DAGBOK FØRT 10.10.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Stempel kr. 5,-

E R K L Æ R I N G

Som eier av

gnr. 104, bnr. 42, Kystad vestre

erklærer jeg at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakkar og vannledninger som, i forbindelse med utbygging av boligområdet ved Arne Garborgs veg, er prosjektert på eiendommen.

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 at 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 6.10.1972

Kåre Hårstad (s.)

Kåre Hårstad

Jeg samtykker i erklæringen.

Arne Lian (s.)

Arne Lian

Verdi kr. 500,-

Trondheim Kommune
for Teknisk rådmann

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/300616/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:20

Dagbok nr. 616 1958
Strinda og Selbu sorenskriverembede

28/1

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede, Arne Lian, eier av Kystad vestre , gnr. 104 bnr. 42 i Strinda, forplikter meg og eventuelle senere eiere av nevnte bruk til ved eventuell bebyggelse av min eiendom å bygge som om grensen mot Kystad , gnr. 104, bnr. 1, lå 30 m. fra driftsbygningen på Kystad.

Erklæringen gjelder den del av eiendommen som ligger mot bygningene på Kystad og forutsetter at bebyggelsen på denne eiendom ikke kommer nærmere grensen enn 14,5 m.

Erklæringen avgis i samsvar med Strinda bygningsråds vedtak av ..... under Str.byg.jnr. 1011/57.

Kystad, den 15-8 1957

Arne Lian

Underskrevet i mitt nærvær:

Knut Kristiansen

a/c.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/300616/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:20

Dagbok nr. 616 1958
Strinda og Selbu sorenskriverembede

28/1

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede, Arne Lian, eier av Kystad vestre , gnr. 104 bnr. 42 i Strinda, forplikter meg og eventuelle senere eiere av nevnte bruk til ved eventuell bebyggelse av min eiendom å bygge som om grensen mot Kystad , gnr. 104, bnr. 1, lå 30 m. fra driftsbygningen på Kystad.

Erklæringen gjelder den del av eiendommen som ligger mot bygningene på Kystad og forutsetter at bebyggelsen på denne eiendom ikke kommer nærmere grensen enn 14,5 m.

Erklæringen avgis i samsvar med Strinda bygningsråds vedtak av ..... under Str.byg.jnr. 1011/57 .....

Nypan, den 15-4 1957

Arne Lian

Underskrevet i mitt nærvær:

Knut Kristiansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/13254/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:20

SKØDEBOK NR. 13254 | SKØDEBOK FØRT 10.10.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Stempel kr. 5.-

E R K L Æ R I N G

Som eier av

gnr. 104, bnr. 42, Kystad vestre

erklærer jeg at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakker og vannledninger som, i forbindelse med utbygging av boligområdet ved Arne Garborgs veg, er prosjektert på eiendommen.

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 at 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 6.10.1972

Kåre Hårstad (s.)

Kåre Hårstad

Jeg samtykker i erklæringen.

Arne Lian (s.)

Arne Lian

Verdi kr. 500.-

Trondheim Kommune
for Teknisk rådmann

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/16779/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:20

DAGBOKFØRT
29 AUG 84 16779
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av g.nr. 104 b.nr. 42 gir med dette Odd Fellow Sentrene Trondheim a/s tillatelse til å legge vann/avløp fra den gamle hovedbygning Kystad Vestre over min eiendom som vist på kart.

Tillatelsen omfatter også eventuell graving for nødvendig reparasjon eller vedlikehold.

Terrenget skal settes i samme stand som før gravingen ble utført eller etter nærmere avtale.

Trondheim, 21/8 1984

Arne Lian.

Doknr: 15033 Tinglyst: 16.09.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
16 SEPT. 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5033

Side 1 av 3

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom **Trondheim Energiverk Nett AS** (TEV Nett), og **Arve Lian** som eier og hjemmelshaver av **gnr 104 bnr 42** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr 2075 adresse: **Kystad vestre** er vist på tegning **nr T-1850,** datert 28.06.99.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. EVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved TEV Nett stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

TEV Nett foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

1.2 Transport og ferdsel

TEV Nett har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av TEV Nett's transport eller ferdsel, er TEV Nett ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

TEV Nett plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

TEV Nett har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempelved spregningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Side 2 av 3

For slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle TEV Nett, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader TEV Nett får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av TEV Nett.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom TEV Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis TEV Nett's behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av TEV Nett.

3. ERSTATNING

3.1 TEV Nett's erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 10.000,-

Beløpet forfaller til betaling 3 – tre – uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som TEV Nett måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av TEV Nett. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av everket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets TEV Nett har sitt hovedkontor overenstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål- Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/15033/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:19

Side 3 av 3

fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets TEV Nett har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. TEV Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 29/8-99

Ane Lian

(grunneier)

Trondheim den 9.9.1999

Trondheim Energiverk Nett AS

side 134.

Læst ved Trondhjems Thinglæsningsthing den 20.mars 1928.

og i Pantebog No. 72 Fol. 19 indført.

For Thingl. betalt 2 - to kroner.

Anmerkninger vil bli påført efter begjæring mot gebyr

kr. 2.-

Oscar Pfaff.
(sign.)

Trondhjems Byskriverembede.
(sign.)

Rigtig avskrift:
Ivar Lian

Nr. 68.

[redacted] Herredsingeniören i Strinda. 30. jan 31 S. F. 104/31. Herr ordföreren i Strinda. Ad. tinglysning av gaterefusion paa Berg prestegaard. Ved tinglys ning av beregningen over refusion for opparbeidelse av [redacted] Strindveien over Berg prestegaard blev den del av gaterefusionen som faldt paa de ubebyggede tomter langs gaten tinglyst som heftelse paa Berg prestegaard. Denne heftelse blir derved overført paa enhver tomt av prestegaarden, som er bygslet efter tinglysningen - saaledes ogsaa tomter som ikke er refusionspliktige til Strindveien. Da dette forhold har bragt mange ulemper har Strinda og Selbu sorenskriverkontor anmodet om at faa forholdet forandret saa heftelsen kun kommer paa de tomter som er refusionspliktig. Jeg er enig i at forholdet bör forandres og tillater mig at foreslaa at heftelsen for gaterefusion avlæses [redacted] alle bygsler av prestegaarden, undtagen for de bebyggede tomter for hvilke den hele gaterefusion ikke er betalt. Disse er

Parcell	A - 8	av Berg prestegaard gjenstaar kr.		252,58
"	A - 6	" " " " "		1.203,30
"	A - 5	" " " " "		1.305,94
"	A - 3	" " " " "		2.212,48
"	A - 1	" " " " "		1.225,67
"	A - 27	(Strindveien 12) " "		1.200,00
"	A - 25	(Strindveien 10) " "		2.566,06
"	B - 1	(jonsvandsveien 26) " "		1.506,66
"	C - 1	av Berg prestegaard " "		1.148,99
"	C - 7	" " " " "		1.001,39
"	C - 9	(Strindveien 28) " "		1.117,28

For de tomter langs Strindveien som endnu er ubebygget kan refusion ikke indkreves för der opföres hus paa tomten. Da kommunen har prioritett panterett ved indkrev-

Tinglyst 13/3-1931. side 135.

ning av gaterefusionen skulde en tinglysning her være unödvendig. Strinda herredsingeniörkontor den 29/1 - 1931. I. Ystgaard. Sendes hr. Sorenskriveren i Strinda og Selbu sorenskriveri til tinglysning, idet [redacted] foranstaaende fordeling og avlæsning er godkjendt av formandskapet 17/2-1931 - dog bemerkes at den paa parcell A - 3 anmerkede rest kr. 2.112,48 er avlæst. Den paa Berg prestegaard under 22/3-1927 tinglyste beregning over gaterefusion kan nu avlæses. Strinda formandskap den 10/3-1931. Jonas Kaarbö

Nr. 69. Utskrift

av fylkeskonduktör- protokollen forsaavidt efterstaaende angaar. Aar 1929 den 12. december blev iflg. rekvisition av gaardbr. Mikal Lian, som eier av eiendommen Kystad gnr. 42 bnr. 2, Byaasen opgang foretat av en grenselinje i utmarken mellem denne eiendom og A/S Graakalbanens eiendom Ugla. Opgangsforretningen administrertes av fylkeskonduktören i Sör-Tröndelag fylke, ingeniör Einar Gram, som fremla rekvisition av forretningen med paategnet berammelse og varsel vedtat av A/S Graakalbanen. Denne indtas her saalydende : Kystad den 5. decbr. 1929. Hr. Fylkeskonduktör Gram, Førstad Byaasen. Jeg tillater mig herved å anmode Dem om at foreta opgang og opstikning av en grenselinje mellem min eiendom Kystad og A/S Graakalbanens eiendom Ugla i Strinda med underliggende jorde : Lenrom og Rönningen opmaalt i 1818 av T. Gjervan. Motstötende grundeier a/s Graakalbanen bedes varslet om opgangens avholdelse. Ærbödigst. (sign.) M. Lian. Opgangsforretning i foranstaaende berammes herved til avholdelse torsdag den 12. december d. ar og paabegyndtes forretningen kl. 9 ½ f.m. ved grensens begyndelse ved Lianvandet, til hviken tid og stød vedkommende blir å varsle. Førstad, Byaasen 9. decebr. 1929. (sign.) Einar Gram. Lovlig tilkaldt og varsel vedtat. (sign.) N. Böckman. Mikal Lian mödte personlig og fremla : Kart over gaarden Kystad paa Strinden, med underliggende jorde : Lenrom og Rönningen. Opmaalt i 1818 ved T. Gjervan. For A/S Graakalbanen mötte driftsbestyrer N. Böckman. Omhandlede grense er endel av en grenselinje, som efter det fremlagte kart begynder ved Lianvandets sydside og litt vestenfor utlöpet av en bekk og gaar i sydöstlig retning i ret linje ned til pladsen Aasen. Linjen blev opstukket og avmerket og blev parterne efter endel forhandlinger gjennem skr. av 17. decbr. 1929 og 3 og 15 jan 1930 enig om A/S Graakalbanens skr. av 15. jan. Denne indtas her saalydende : " Trondhjem den 15. januar 1930. Herr Ingeniör Gram, Byaasen. I styremöte 10. d.s. blev behandlet sak angaaende gjerdet mellem Ugla og Kystad, hvorved Deres skrivelse av 3. d.s. blev fremlagt. Styret besluttet å meddele at man ikke kan godkjende det paaberopte kart med hensyn til grenselinje mellem Ugla og Kystad eller anerkjende berettigelse av fremsatte krav om flytning av gjærdet. Da imidlertid spörsmaalet er av saa liten betydning vil man ikke ta process paa spörsmaalet, men gaar med paa at gjerdet, naar dette trenger fornyelse, blir opsat efter den av Lian paaberopte linje, idet Graakalbanen da skaffer gjerdemateriel mot at Lian paatar sig arbeidet med opsetning av gjerdet uten

utgift for Graakalbanen. Ærbødigst A/S Graa-kalbanen. N. Böckman (sign.) Den ovenfor nevnte ~~overbe~~ skr. av 3. jan. 1930 indtas her saalydende. Ferstad, Byaasen 3. jan 1930. Til A/S Graakalbanen, Trondhjem. Deres skr. av 17. decebr. f.aar har jeg forelagt hr. gaardbruker Mikal Lian som imidlertid uttaler, at han ikke kan gaa med paa å behefte sin eiendom med gjerdeplikt paa en strekning, hvor saadan tidligere ikke har forekommet. Han erklærer sig villig til i hele den omtvistede grenselinje en gang for alle at besörge opsat nyt gjerde, mot at A/S Graakalbanen skaffer det nödvendige gjerdemateriel, men frasiger sig senere vedlikehold av samme. Da anmerkningen av den opstukne å linje let vil kunne forsvinne, vil jeg være forbunden for et snarlig svar for endelig avslutning av saken. Ærbödigst Einar Gram (sign.) Paa forespörsel av Lian erklærte Böckman at det var forutsetningen, at vedlikeholdet av gjerdet, naar dette blir opsat i den nye grense, skulde forbli som för og paaligge Graakalbanen. Den omtvistede linje begynder ved ovenfor omtalte bek fra Lianvandet og strekker sig ned mot Bondeungdomslagets nuv. eiendom og slutter i en avstand av 8.6o m. fra et for denne eiendom i ca. nord-syd gaaende gjerde. Ved forlengelse av linjen til dette gjerde skjærer det i en avstand av 1.40 meter fra sydvestre gjerdeshjörne av Bondeungdomslagets eiendom - maalet fra hjörnet og sydover. Det mellem parterne nu værende gjerde - opsat av A/S Graakalbanen staar litt vestenfor (ca. 7 m. - avstanden variabelt) den nu omforenede grense-linje og saaledes ind paa Kystads eiendom. Oplæst og vedtat. Forretningen avsluttet. Ferstad nedre 20. jan 1930. Einar Gram (sign.) M. Lian (sign.) A/S Graakalbanen. N. Böckman (sign.) Avskriftens rigtighet bekreftes. Ferstad. 25. januar 1930. Einar Gram. Fylkeskonduktör.

For avskriften betalt kr. 3,2o - tre kroner og tyve öre - avgjort ved stempelmerker.

SELBU SORENSKRIVERE.MBEDE

LBU SORENSKRIVERE.MBEDE

Nr. 70. Påtegning

på obl. fra Lars M. Mehlum til Sverre Mehlum for kr. 3200,oo med pant i gnr. 42, bnr. 2 i Skaun, tgl. 10/2-1928, sålydende: På denne pantobligasjon er avbetalt kr. 1000,- Ett tusen kroner - som kan avleses. Skaun Overformynderi den 4. mars 1931. L. O. Syrstad, forretn. föremde.

Nr. 71. Tinglyst.

Hr. Sorenskriveren i Strinda og Selbu sorenskriveri. ad. deling av jordavgift hl. 2,06 sædebygg til Trondhjems Hospital av brnr. 9, Ribakken, av gnr. 26 Nerrian i Börsa. Efter hovedmatrikuleringen fra 1865 har nevnte brnr. 9 Ribakken, hatt en matrikulskyld av mrk. 2,95. Ved skylddelingsforretning av 9/7 1879 blev fradelt et brnr. 10, Rihagen, med matrikulskyld mrk. 0,43 og ifölge skjöte, tinglest den 24/9 1885, skulde dette bruks nr. 10 bære 1/7 av den jordavgift, som hvilte på brnr. 9 altså hl. 0,30. Ved skylddelingsforretning av 9/9 1903 blev yderligere fradelt brnr. 9 er parcel, som blev gitt brnr. 13, Smedlökken, med skyld mrk. 0,12 og ved skylddelingsforretning av 4/12 1917 atter fraskildt en parcel, som blev gitt brnr. 14, Ribakken nordre, med skyld mrk. 0,70. Ved salget av disse to parceller (nr. 13 og 14) har det været vedtatt mellem selger og kjøper, at disse to bruk ikke skulde bære sin forholdsvise del av jordavgiften på bruksnr. 9. Ved skylddelingsforretning av 25/5 1926 blev endelig fraskilt brnr. 9 en parcel, som blev gitt brnr. 16, Ribakken søndre, med skyld mrk. 1,oo og med plikt til å bære sin forholdsvise del av jordavgiften på hovedbølet brnr. 9. På foranledning av eieren av brnr. 14, Ribakken nordre, P. Kvalvik, om å få slettet i panteregistret anmerkningen om del i jordavgift til Hospitalet for hans eiendom, har den nuværende eier (av brnr) av brnr, 9, John L. Øie, Bisanden i Melhus, avgitt vedlagte erklæring av 30 september sidstleden om at han vedtar den fordeling av jordavgiften som er anført i nevnte erklæring. Likeså vedlegges erklæring av 21 september sidstleden fra John Egghagen, som eier av brnr. 16, Ribakken søndre, om at han vedtar den fordeling, som er anført i nevnte skrivelse. I henhold til foranstående bedes anmerkningen om heftelse for jordavgift til Hospitalet anført i panteboken således: Brnr. 9, Ribakken, av gnr. 26 får mrk. 1,52 (brnr. 9 + brnr. 13 + brnr. 14) med en jordavgift hl. 1,06 sædebygg Brnr. 10, Rihagen av gnr. 26 mrk. 0,43, jordavg. hl. 0,30 sædebyg. Brnr. 16, Ribakken søndre,av gnr. 26 mrk. 1,oo jordavg. hl. 0,70 sædebyg = mrk. 2,95 hl.2,06, og at anmerkningen om heftelse for jordavgift til Hospitalet for brnr. 13, Smedlökken og for brnr. 14, Ribakken nordre, avlæses. De vedlagte attest fra Lensmannen i Børsa av 1/10 sidstleden om at brnr. 9, Ribakken, ansees å yde fuldgodt pant for en jordavgift av hl. 1,06 sædebyg. Trondhjems Hospital den 24 februar 1931. Ærbødigst B. Haave.

Nr. 72. Tinglyst.

Til eieren av gård nr. 26, bruks nr. 16 Ribakken ~~Nerdre~~ i Børsa, Hr. John Egghagen, Eggkleiva. Under henvisning til skrivelse herfra av 6te mars og 15de mai dette år angående Østingen av

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 31 – FOL. 475A-476B NR. 21

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT JUNI (DATO IKKKE NEVNT) 1914 TINGLYST 7. JULI 1914

(Fol. 475a) «21. Skylddelingsforretning.
Aar 1914 den … (kun et opphold i teksten; min merknad) juni avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Kystad gnr. 104 bnr. 1 av skyld mark 26,30 i Strinden herred, tilhørende E. A. Bræck i anledning av at der er solgt en parcel av gaarden til O. Almaas. Mændsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har alle avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte: E. A. Bræck og O. Almaas. Naboerne var ikke tilsagt og dette fandt mændene heller ikke nødvendig da grænserne mot naboerne var tydelige. Mændene valgte til formand L. Hofstad. Over den del av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Parcellen bestaar av to dele: dyrket mark og skog. Dyrket mark. Denne utgjør den sydvestlige del av det samlede bruks dyrkede mark. Fra mærkestenen ved Kystads gaardsvei i Kystadaunets østre hjørne gaar den dyrkede (fol. 475b) marks grænselinje i østlig retning langs gaardsveiens søndre side til hjørnet av storhusbygningen. Her gaar grænselinjen over veien og fortsætter østover langs veien til et fremspringende hjørne av en mur. Derfra gaar linjen i samme retning over parkveien til en anden mur hvis brytninger den følger til en mærkesten som staar ved fjeldvæggen 13m fra det punkt muren slutter. Fra denne sten gaar linjen i syd over veien og tvers gjennem fjøsbygningen til en mærkesten paa fjøsets søndre side. Grænselinjen gjennem fjøset betegnes ved en opsat væg. 39,5m av fjøsets utvendige længde tilfalder derved parcellen. Fra stenen ved fjøsvæggen gaar grænselinjen i sydlig retning i ret linje 43,5m til en mærkesten paa nærmeste bakkekam. Her bryter linjen av og gaar i sydvestlig retning efter bakkekammen hvor linjen er nærmere betegnet ved en nedsat stenhelle til en mærkesten som findes 5m fra gaardsveien som fører ned til Kystadli. Fra denne sten gaar grænselinjen i sydøstlig retning i ret linje skraa over veien til en mærkesten ved veiens vestre side ved øvre ende av en aapen grøft. Derfra forsætter linjen efter grøften til en mærkesten ved grøftens nedre ende og derfra i samme retning til den skjærer mærket mot Kystadli. Grænsen fra stenen ved grøftens øvre ende gjennem stenen ved den nedre ende til Kystadli er saaledes en ret linje. Fra skjæringspunktet ved Kystadli følger grænselinjen denne eiendom til Haukvandsbækken og siden denne bæk til Kystadaunet hvorfra den langs Kystadaunet gaar tilbake til utgangspunktet: stenen ved Kystads gårdsvei. Skogen. Denne ligger langs Aasabækken mellem denne paa den ene side og Kystadaasen (en husmandsplads under Kystad) og Uglens utmark paa den anden side. Ved skigaren som skiller plassen fra utmarken i sydvest for plassens huse, (fol. 476a) der hvor Aasabækken nærmer sig skigaren er nedsat en mærkesten. Fra denne gaar skogteigens grænselinje i nordlig retning og efter bækken til det punkt hvor bækken skjærer mærket mot Uglen som er betegnet med et gjærde av stolper og jerntraad. Her bryter grænselinjen av og gaar tilbake i syd=sydøstlig retning langs Uglens utmark til plassen Kystadaasen til en skigar som danner plassen grænse. Grænselinjen følger saa denne skigar i sydvestlig retning 79m. Her bryter skigaren og grænselinjen av og gaar i syd tilbake til utgangspunktet. Alle nuværende gaardsveie skal være til fælles brug for det utskilte bruk og for hovedbruket. Adkomstvei til skogteigen har parcellen ret til at anlægge fra Bynæsveien langs Aasabækken. Den øverste av de nedenfor parcellens hovedbygning liggende kildebrønde forblir hovedbrukets eiendom og det forbeholder sig den nødvendige sikring av vandets renhet.

Ledningerne fra vandindtaket ved Hesttrøen blir fælleseiendom. Hovedbruket forbeholder sig adgang til reguleringsdam, fjærnledninger og turbinledninger. Skade paa avling som foraarsakes ved reparation erstattes efter mindelig overenskomst eller hvis saadan ikke opnaaes ved 2 mand hvorav hver part opnævner 1 og disse 2 mænd én opmand. Hovedbruket har ret til at forhøie reguleringsdammen 2 – to – meter over den nuværende høide uten at parcellen kan kræve erstatning for mulig skade. Det samlede bruks landskyld deles likt mellem hovedbruk og parcel, likesaa tjenestehesteholdet. Det bevidnes: a) At ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet uten for hvad som er anført om vandledningen fra Hesttrøen. b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater. Skylden for den fraskilte del blev bestemt til mrk 9,00. Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mrk 17,30. Den fraskilte del er git bruksnavn Kystad vestre. Bestemmelse angaaende om=(fol 476b)kostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning: Omkostningerne deles ligt mellem parterne. Parterne blev - - (no. 16 fol. 1) - - til tinglysning.
L. Hofstad. Alb. Vaadan. Edv. Alver.
Antat til tinglysning 6 juli 1914. Knudtzon».
https://media.digitalarkivet.no/view/19920/477

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 39 – FOL. 144B-149B NR. 37

UTDRAG AV SKJØNNSFORRETNING AVHOLDT 25. OKTOBER 1920 TINGLYST 16. NOVEMBER 1920

(Fol. 144b) Nº 37. Skjønsprotokol.
Fjæremsfossens komm. kraftselskap.
Aar 1920 den 25 oktober sammentraadte undertegnede skjønsrett, …». «… For i henhold til de avgivne grunneiererklæringer å fastsætte erstatninger i anledning Fjæremsfossens komm. kraftselskaps anlægg av høispendte kraftledninger for følgende linjer: …».
«… 7. Kraftledning Selsbak skole – Lerelven ….».
På fol. 145a-146a nevnes «Grunneiererklæring» og «Almindelige forutsetninger». Si ifra hvis du trenger disse.
(Fol. 148a) «… Linjen Selsbak skole – Lerbroen i Strinda
Træstolper. …».
«… Gnr. 104. Bnr. 42. Gaardens navn: Kystad. Eier: Mikal Lian. Ledningens lengde over eiend i m. ca.: 245. Antal master: 4. Grundeiererklæringsdato: 13/10 20. Anmerkning: 600 – sekshundrede. …».
https://media.digitalarkivet.no/view/19928/146

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 41 – FOL. 235A-235B NR. 36

AVSKRIFT AV ÅSTEDSSAK (RETTSFORLIK) AVHOLDT 23. MAI 1921 TINGLYST 8. AUGUST 1922

(Fol. 235a) «36. Utskrift
av Strinda og Selbu sorenskriverembedes ekstraretsprotokoll forsåvidt nedenstående angår.
År 1921 den 23. mai blev ekstraret sat i John Dahls hus Kystad adm. av sorenskriveren og medbetjent av de opnevnte og tilsagte skjønnsmenn 1. Arsenalforvalter L. Hofstad. 2. Gårdbruker Ole Brurok. 3. do. Ingebrigt Røe. 4. do. Gunnerius Venås samtlige tidligere edfæstet.
Hvorda! foretokes sak 1/1921: Aastedssak: John Dahl m. fl. mot ingeniør Arne Høeg. For rekvi=(fol. 235b)renterne møtte . . . . (videre se extraretsprotokollen side 160) . . . . . Retten hevet. S. G. Svendsen. L. Hofstad. Ingebrigt Røe. G. Venås. Ole A. Brurok».
https://media.digitalarkivet.no/view/19930/236

Her henvises det altså til ekstrarettsprotokollen for resten av innføringen i saken. Den kommer da her:
(Fol. 159b) Samme innledning som i den ovennevnte panteboken, før man fortsatte med «… orsakf. Olaf Klingenberg, hvorhos rekvirenterne John Dahl Anders Vigen og Mikal Lian mødte personlig.
(Fol. 160a) For indst. mødte orsakf. Holthe, hvorhos indst. personlig var tilstede.
Parterne og deres retsfuldmægtiger hadde intet at indvende mot skjønsmændenes habilitet. Skjønsmændene selv viste heller ikke noget der kunde gjøre dem inhabile.
Den møtende varamand M Bjøraa blev derpaa permitteret efterat ha mottat kr. 4.00 av John Dahl.
Klingenberg fremla:
1) forliksklage av 26/8 f. a.
2) Stevning av 5/1 d. A. samt
3) Kjøpekontrakt av 21/8 1915 mellem E. A. Bræck og indst.

Komp. maatte forbeholde sig at stille spørsmaal til mændene og ædske skjøn, da det formentlig kunde være meningsforskjel om, hvorvidt mændene burde delta i paadømmelsen. Idet komp. overlot avgjørelsen av dette sp. til adm. vil han opfordre motparten til at delta i aastedsbefaringen hvorunder fornyet forliksmægling forutsættes anstillet.
Holthe bem. at da der kunde reises tvil om, hvorvidt saken burde paadømmes som aastedssak med meddomsmænd eller som vanlig tingsak, maatte han protestere mot at mændene idag forelagdes skjønsspørsmaal uten for vanlig beskrivelse og faktiske paavisninger paa aastedet. Hvis mændene skulde delta som domsmænd burde de ikke paa (fol. 160b) forhaand binde sig til avgjørende skjønsuttalelser idet rettens formand ogsaa deltok i den endelige skjønsvurdering ved domsavsigelsen. Komp. vilde samtykke i hvilken form der blev brukt og hadde saaledes heller intet imot at det formelle sp. præliminært avgjordes idag.
Klingenberg maatte efter dette begjære kjendelse, idet parternes samstemmige ønske om at mændene deltok som dommere jo ikke kunde binde adm.
Holthe bem. at han intet specielt ønske hadde uttalt om at mændene deltok som dommere, men ønsket itilfælde ikke at motsætte sig dette.

Adm. fandt det rettest at vente med spørsmˢ avgjørelse indtil han ved aastedsbefaringen hadde faat oversigt over sakens beskaffenhed.
Klingenberg oplyste at de fremmødte vidner vilde delta i aastedsbefaringen og vil bli fremstillet til avgjørelse efter denne. Klingenberg redegjorde derpaa mundtlig for sakens sammenhæng.
Holthe fremkom ogsaa med nogle mundtlige bemerkninger. –
Parterne demonstrerte for retten paa Skogselskapets kart over Kystadmarken aastedet og hvad tvisten gjalt.
(Fol. 161a) «Skjønsmændene valgte som opmand arsenalforvalter Hofstad.
Retten og parterne begav sig derpaa til aastedet og foretok befaring. Det tilstedeværende vidne Erik Høyem formantes og stilledes nogle spørsmaal av parterne.
Forliksmægling blev derpaa som begjært anstillet. Herunder antydet parterne det grundlag hvorpaa de fandt at kunde forlike saken.
Retten opgik derefter allene en indgjæringslinje som efter dens mening maatte kunde akcepteres av parterne. Parterne opgik derpaa samme med retten denne linje, uten sakførernes nærvær, og den egentlige forliksmægling fandt sted.
Parterne enedes derefter om indgjæringslinjen og indgik saadant

retsforlik:

Gjærdet flyttes og opsættes efter følgende linjer:
Fra en stubbe ca. 70 skridt fra hovedveien paa søndre side av Haukvangs gaardsvei (den gamle Bynesvei) gaar gjærdelinjen langs veien 1 meter fra veikanten og derefter i nogenlunde samme retning over et skogholt, indtil den skjærer Gamle Bynesvei, følger saa denne vei paa nordre side indtil leet i det nu opsatte gjærde. Dette gjærde følges derefter i nordost til bækkens første arm, gaar over denne til øen mellem bækkearmene og fortsætter midt efter øen i sydlig retning, fortsætter saa i sydvestlig retning paa bækarmens (fol. 161b) østside og over denne i samme retning tilbake til utgangspunktet.
Linjen blev avmerket av parterne i rettens overvær.
Det tilføies at oprekstre forbi det gamle opkomme ved veisvingen holdes i en for kreaturer farbar stand av Haukvangs eier.
Gjærdets flytning foretas av indst. snarest mulig og senest inden 1ste juli førstk.
Parterne enedes om at overlate til retten at avgjøre hvorledes omkostningerne ved saken skulde utredes.
Arne Høeg John Dahl Anders Wigen J. Vihtil (skal nok ikke være med; min merknad) M Lian.

Retten derefter trak sig tilbake i enrum til overveielse av det den forelagte spørsmaal. Idet den bemerker at den betrakter sin avgjørelse helt ut som en voldgiftsavgjørelse voterte de 4 skjønsmænd for, at de samlede utgifter paalægges citanterne med 1/3 og indst. med 2/3. Administrator voterte for det av citernes sakf. fremsatte og av indst. vedtagne forslag at de samlede utgifter deles saaledes, at citerne bærer (fol. 162a) ½ part og indst. den anden ½ part. Efter dette blir avgjørelsen efter skjønsmændenes votum.
Klingenberg og Holthe begjærte sig tilstillet utskrift av retsforliket. Klingenberg betalte mændene hver kr. 4.00.
Hermed saken avsluttet.
Retten hævet.

S. G. Svendsen

L. Hofstad. Ingebrigt Ro. G. Venaas Ole A. Brurok».
(Ekstrarettsprotokoll nr. 23 for Strinda og Selbu sorenskriveri, fol. 159b-162a).
https://media.digitalarkivet.no/view/57231/162

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kystad alle 19, 7024 Trondheim
Gnr. 104, Bnr. 1998, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.
