PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LAURA HANGERÅS' VEG
2 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Laura Hangerås' veg 2A 7026 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
BRA:	100 m^2
BRA-i:	95 m^2
Rapportdato:	21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Laura Hangerås' veg 2A
7026 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43203

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2026

Rapportdato
21.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kjell Erik Karlsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Ellen Karlsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Laura Hangerås' veg 2A, 7026 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	1987	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	1	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten i firemannsbolig som er oppført over 2 etasjer på støpt plate på mark.
Yttervegger er i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskillere er et trebjelkelag og støpt plate på mark.
Taket har saltaksform og er tekket med takstein.
Vinduer med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**100**	**95** Romfordeling: Entre, 3 soverom, bad, Wc, bod, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Sportsbod og garasje	**0**	**52**
Totalt m²	**100**	**95**	**5**	**0**	**52**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue. Terrasse imprengert trevirke, delvis overbygd terrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble bygd om og pusset opp i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør ble byttet i 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er byttet vask, blandebatteri og avtrekk i 2019.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg/tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er avløpsrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er el-skap på soverom, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på det elektrisk anlegget etter at dagens eier tok over.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Varmtvannsbereder er bygget inn i lukket rom uten mulighet for inspeksjon uten å fjerne silikonfuger i kasse.
Det anbefales å etablere enklere tilgang.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vifte til mekanisk avtrekk er byttet rundt 2015, ref dagens eier.	

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme og himlingsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260196
Addresse	Laura Hangerås' veg 2 A		
Postnr.	7026	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kjell Erik Karlsen		
Selgers navn	Ellen Karlsen		

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?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

frende

Polise/avtalenr.:

717474

Våtrom

Initialer selger:
K E
E K

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:

Total renovert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert

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:

Total renovert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

Initialer selger:
K E
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Av hvem og når?

Borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget

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

Beskrivelse:

Drypp fra veranda over.Skal utbedres av Borettslaget

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

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

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

Skiftet veranda dør 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ 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

Av hvem?:

Borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Skiftet til bryter for varmtvanns tank.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
K E
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Fellesområde rundt leiligheten, som hage og terrasse . Fellesområder klippes på tur. Ca 1 gang pr. sesong.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 08.06.2026

Signert av *Kjell Erik Karlsen*

Signert av *Ellen Karlsen*

Initialer selger:
K E
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Laura Hangerås' veg 2A, 7026 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301607**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21023647**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1987**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **Firemannsbolig**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **170,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 658 kWh**



Laura Hangerås' veg 2A, 7026 TRONDHEIM

Detaljering

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

Laura Hangerås' veg 2A, 7026 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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.

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

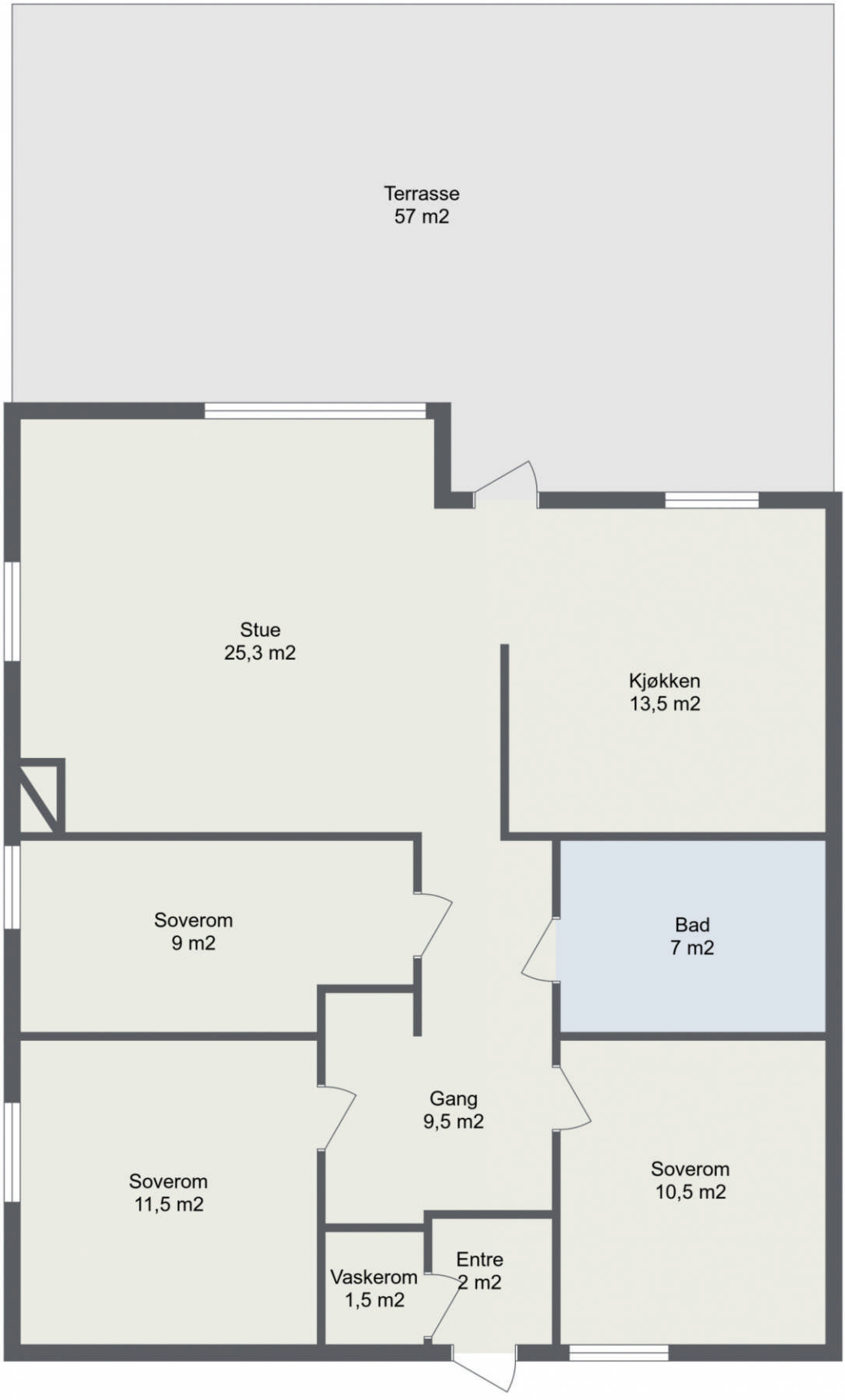
Spørsmål om energiattesten

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.

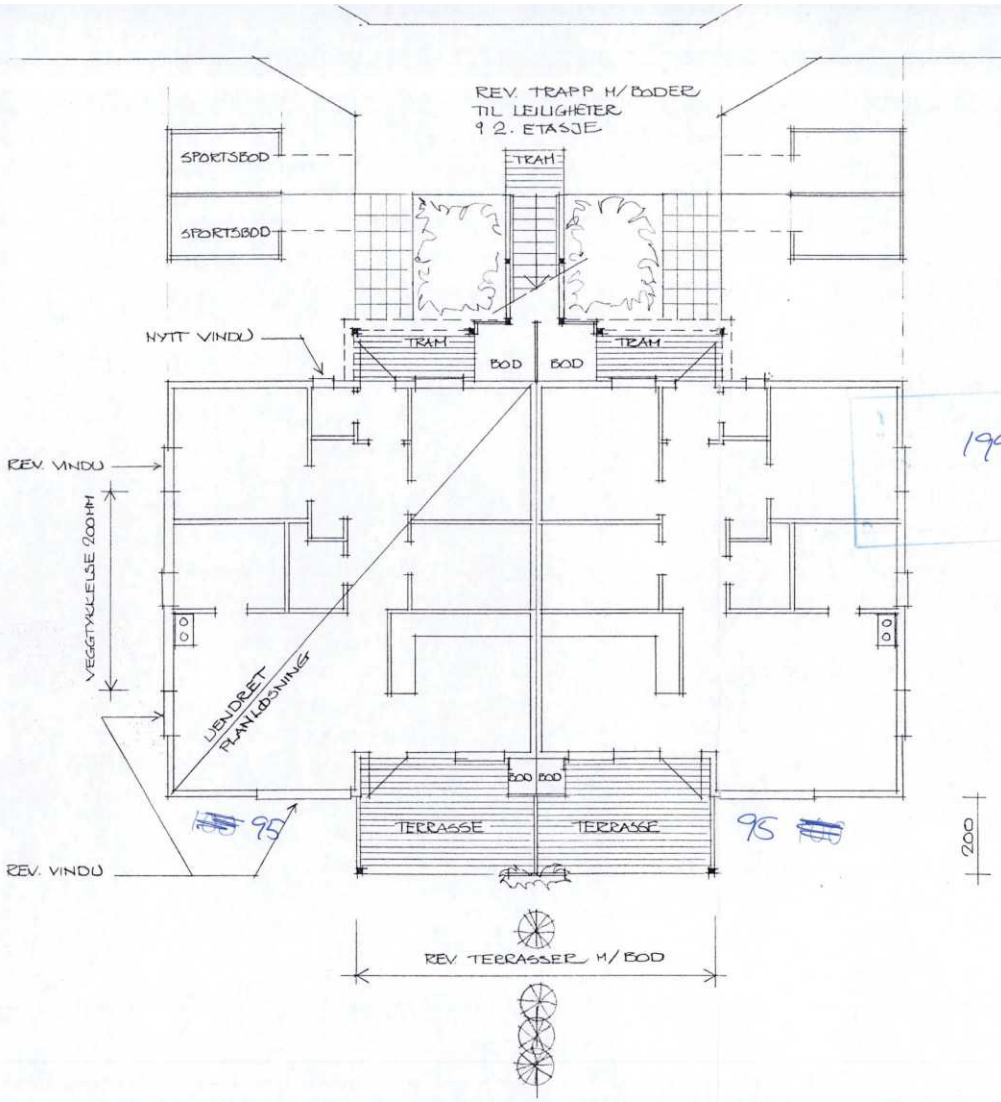
https://www.enova.no

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



199

199

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
0 6 MAI 1999
Reg.nr.
Journalnr.: 98/26447

KYSTAD B5 - 1. BYGGETRINN

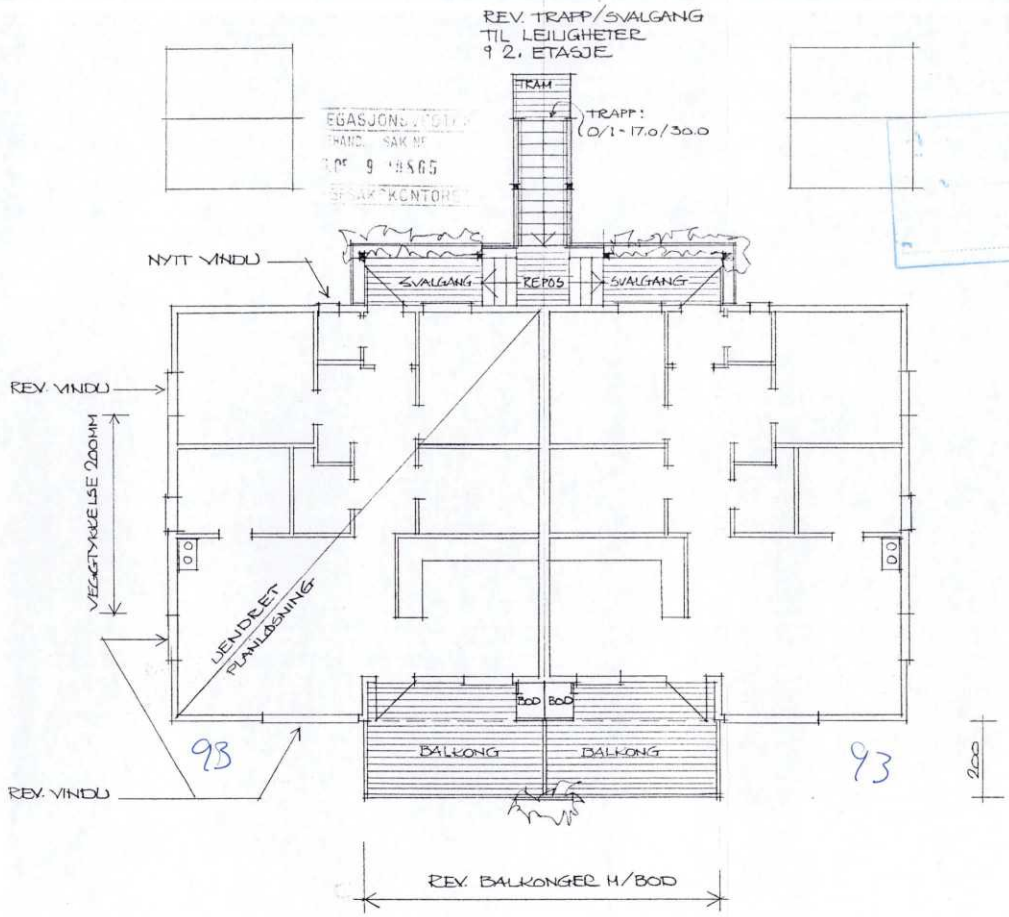
SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE

PLAN 1. ETASJE – MÅL 1:100 – 300499

SV ING GODHAVN AS

01

REV. TRAPP/SVALGANG
TIL LEILIGHETER
P 2. ETASJE



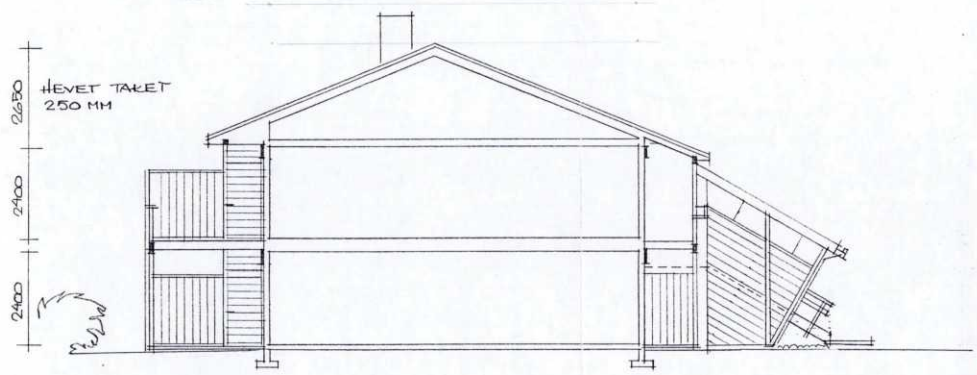
EGASJONS
HAND. SAK NR
9 1995
SAKSKONTORET

195

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
06 MAI 1999
Seksj 300
Reg.nr
Journalnr: 98/26497

KYSTAD B5 – 1. BYGGETRINN
SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE
PLAN 2. ETASJE – MÅL 1:100 – 300499
SIVING GODHAVN AS

02



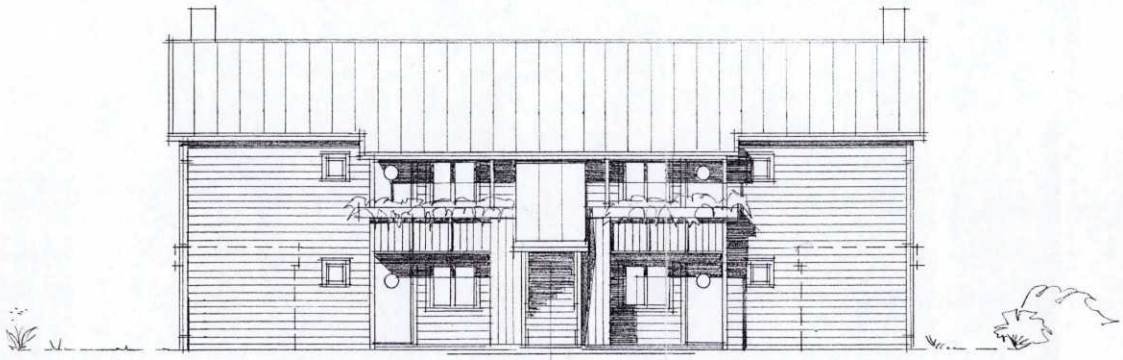
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
06 MAI 1999
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 98/26447

KYSTAD B5 – 1. BYGGETRINN

SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE

TVERRSNITT – MÅL 1:100 – 300499

SIV. ING GODHAVN AS



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
0 6 MAI 1999
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr.: 98/20443

KYSTAD B5 – 1. BYGGETRINN

SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE

FASADE INNGANGSSIDE – MÅL 1:100 – 300499

SIV. ING. GODHAVN AS

04



ESPALIER SOM
«RØMNINGSSTIGE»
PÅ STUESIDE
+ BETONING AV
FASADENS SYMETRIAKSE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
06 MAI 1999
Seksj 300
Reg.nr.
Journalnr: 98/26447

KYSTAD B5 - 1. BYGGETRINN

SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE

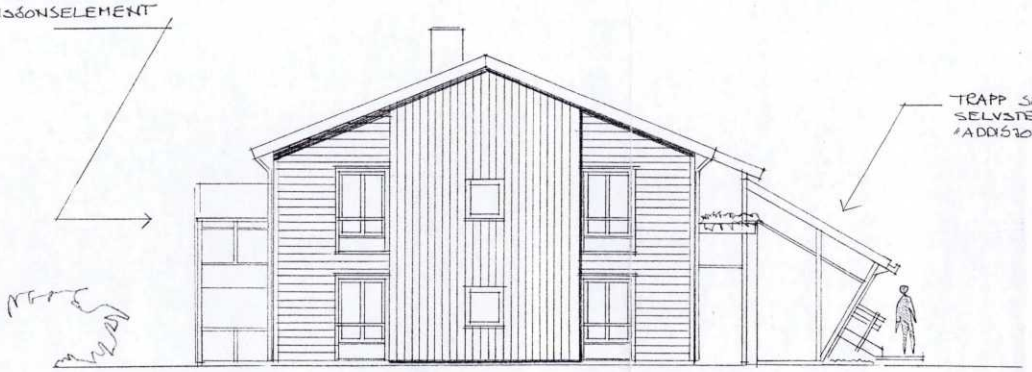
FASADE STUESIDE - MÅL 1:100 - 300499

SIV. ING GODHAVN AS

05

9 1865

BALKONG SOM SELVSTENDIG 'ADDISJONSELEMENT'



TRAPP SOM SELVSTENDIG 'ADDISJONSELEMENT'

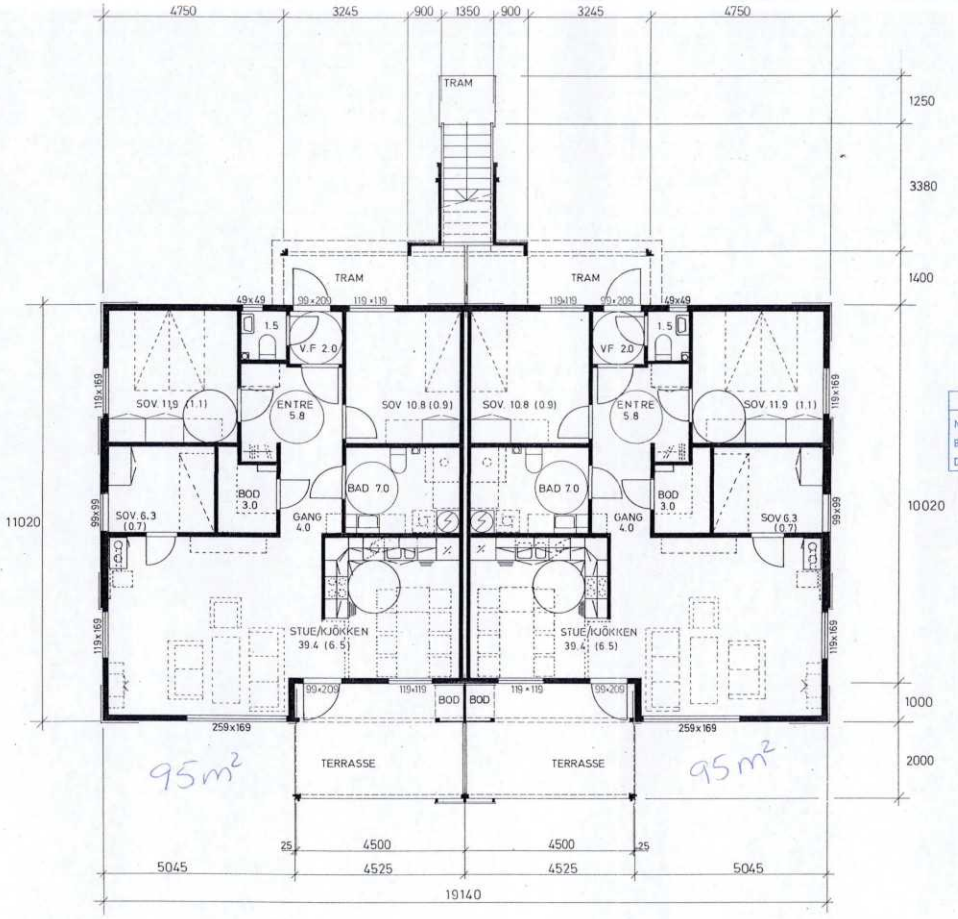
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
06 MAI 1999
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 98/26441

KYSTAD B5 – 1. BYGGETRINN

SKISSEFORSLAG BEARBEIDET UTGAVE

GAVLFASADE – MÅL 1:100 – 300499

SIV.ING GODHAVN AS



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR BYUTVIKLING
Avd. BU
28 JUN 1999
Reg.nr.
Journalnr. 98/26447

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 190 m²
Brutto areal:
Dato ..... Sign: .....

4-MANNS BOLIG
4-ROMS LEILIGHETER
BRA-K = 95,0M² BTA = 100,9M²
AREAL I PARENTES = NETTO LYSMÅL

REV A.	REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD	25.6.99

KYSTAD B5

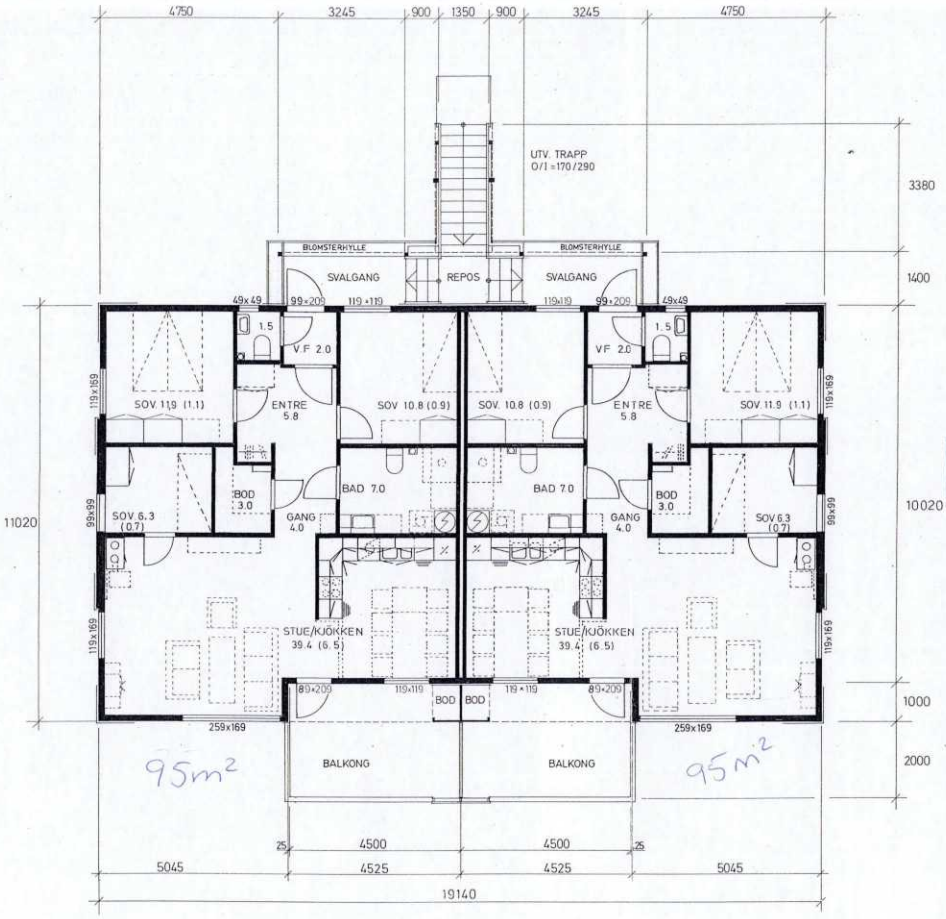
1. BYGGETRINN **HUS NR. 2**

4-MANNS BOLIG

4-ROMS LEILIGHET LETG.

Mål	1:100
Dato	3.12.98
Tegnet	TS/SV
Saksbehandler	T. STRAALBERG
Sak nr.	
Tegning nr.	4.1 A

SIVILINGENIØR GODHAVN A.S.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
28 JUN 1999
Reg.nr.
Journalnr. 98/26447

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 190m²
Brutto areal:
Dato Sign.

DELEGASJONSVEDTAK
PUNKT
11.99 9 [illegible]567

4-MANNS BOLIG
4-ROMS LEILIGHETER
BRA-K = 95.0M² BTA = 100,9M²
AREAL I PARENTES = NETTO LYSMÅL

REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5

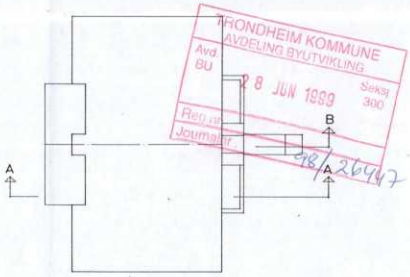
1. BYGGETRINN **HUS NR. 2**

4-MANNS BOLIG

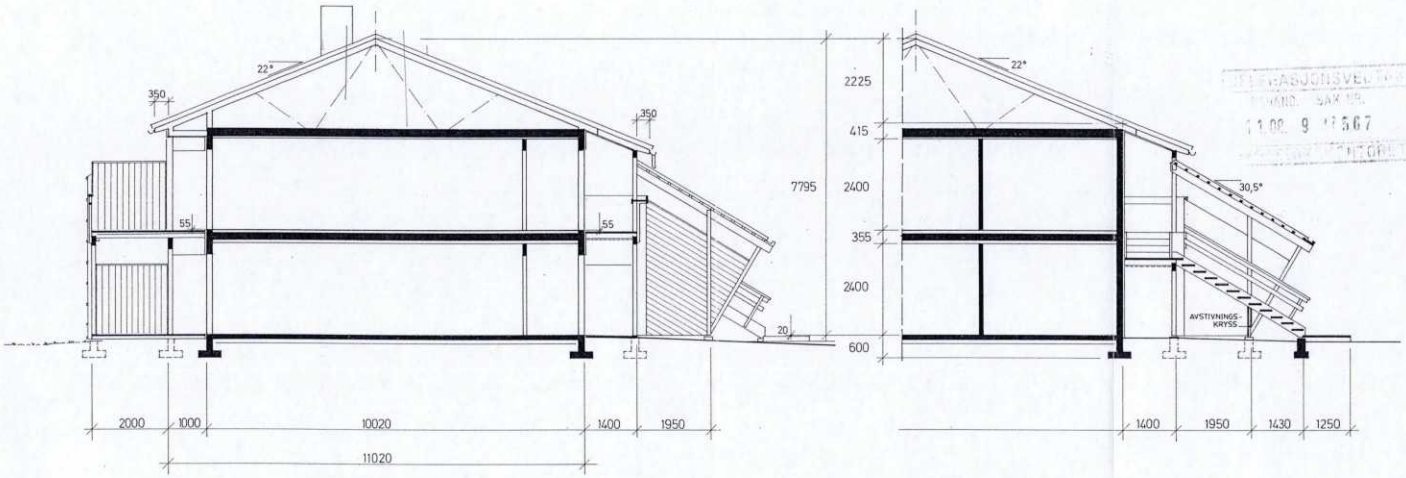
4-ROMS LEILIGHET 2.ETG.

M:	1:100
Dato:	3.12.98
Tegnet:	TS/SV
Sakbehandler:	T. STRAALBERG
Sak nr.	
Tegning nr.	4.2 A

SIVILINGENIØR GODHAVN AS



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
Seksj 300
28 JUN 1999
Rett til Journalf.
98/26447



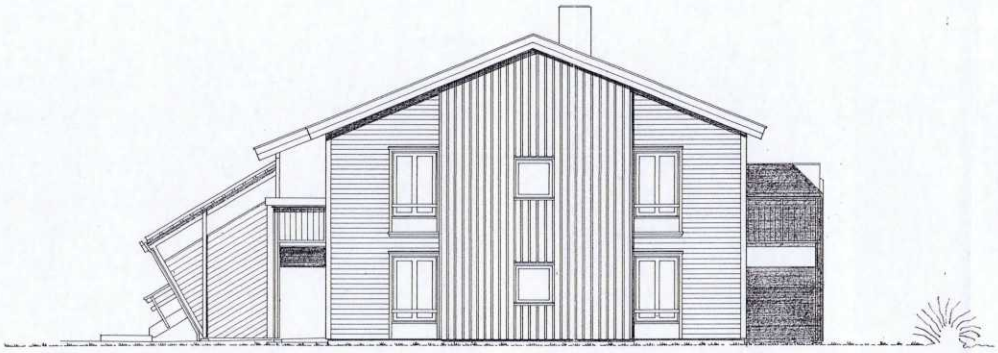
SNITT A - A

SNITT B

REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5	Mål 1:50
I. BYGGETRINN	Dato 3.12.98
SNITT	Tegner TS/SV
	Saksbehandler T. STRAALBERG
	Sak nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS	Tegning nr. 1 A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
28 JUN 1999
Saksnr 300
Regnr.:
Journalnr.: 98/26497



FASADE GAVLSIDE

1:100 9 1:567

REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5	Mål 1:100
	Dato 3.12.98
1. BYGGETRINN **HUS NR. 2**	Tegnet TS/SV
4-MANNS BOLIG	Saksbehandler T. STRAALBERG
4-ROMS LEILIGHET , FASADE NORD	Sak nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS	Tegning nr. 4.6 A

Erling Skakkesgt. 52, Pb 4416, 7002 Trondheim Tlf. 73520100 Fax 73517140
PROSJEKTLEDELSE PROSJEKTERING BYGGELEDELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
28 JUN 1999
Sak nr
Reg.nr.
Journalnr.: 98/26447



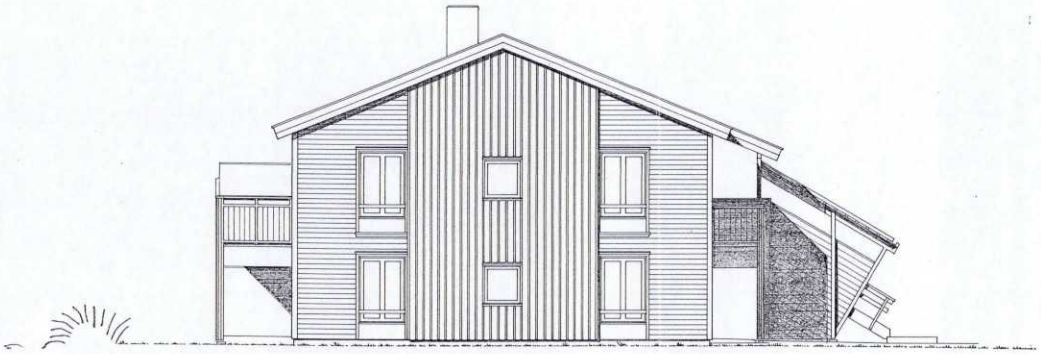
FASADE STUESIDE

11.00. 9 11:567

REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5	Mål 1:100
	Dato 3.12.98
1. BYGGETRINN **HUS NR. 2**	Tegnet TS/SV
4-MANNS BOLIG	Saksbehandler T. STRAALBERG
4-ROMS LEILIGHET , FASADE VEST	Sak nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS Erling Skakkes gt. 33, Pb 4115, 7413 Trondheim Tlf: 73 53 03 00 Fax 73 53 73 40 PROSJEKTERENDE PROSJEKTERING BYGGELEDELSE	Tegning nr. 4.5 A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
28 JUN 1999
Sak nr 301
Reg.nr
Journalnr. 98/26447



FASADE GAVLSIDE

BYGGESAKSBEHANDLER
TRONDHEIM KOMMUNE
1999 9 07

REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5	Målestokk 1:100
	Dato 3.12.98
1. BYGGETRINN **HUS NR. 2**	Tegnet TS/SV
4-MANNS BOLIG	Saksbehandler T. STRAALBERG
4-ROMS LEILIGHET , FASADE SØR	Sak nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS	Tegning nr. 4.4 A

Erling Skakkesgt. 52, Pb 6416, 7002 Trondheim Tlf. 73535230 Fax 73537540
PROSJEKTLEDELSE, PROSJEKTERING, BYGGELEDELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
28 JUN 1999
Reg.nr
Journalnr. 98/26447

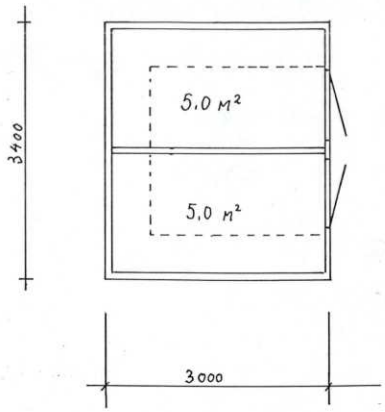


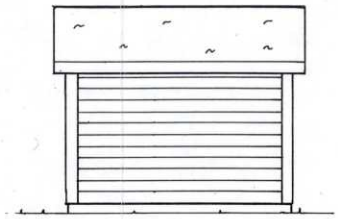
FASADE INNGANGSIDE

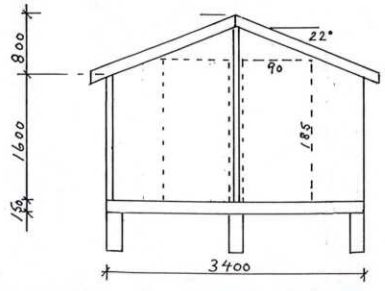
11.00. 9 1507

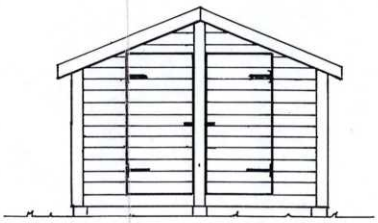
REV A. REV. FOR IGANGSETTINGSSØKNAD 25.6.99

KYSTAD B5	Mål 1:100
	Dato 3.12.98
1. BYGGETRINN HUS NR. 2	Tegnet TS/SV
4-MANNS BOLIG	Sakbehandler T. STRAALBERG
4-ROMS LEILIGHET , FASADE ØST	Sak nr.
SIVILINGENIØR GODHAVN AS Idrag Hedengt. 12, N-7013, Trondheim Tlf. 73 53 00 00 Fax 73 53 75 40 PROSJEKTLEDELSE PROSJEKTERING BYGGELEDELSE	Tegning nr 4.3 A









7 DES 1998
98/26447

Byggemelding

KYSTAD B5

SPORTSBOD

2 STK FOR HVER 4-MANNS BOLIG

Mål	1:100
Dato	3.12.98
Tegner	TS
Sakbehandler	T. STRAALBERG
Sak nr.	
Tegning nr.	5

SIVILINGENIØR GODHAVN AS
Erling Skakkesgt. 52, Pb 4416, 7002 Trondheim Tlf. 73536100 Fax 73517340
PROSJEKTLEDELSE-PROSJEKTERING-BYGGELEDELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2044/00

Idehytta AS
Smiskaret 77
N-7563 MALVIK

IGANGSETTINGS-TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	00/20513 oppgis ved alle henv.		02.10.2000

LAURA HANGERÅS VEG 2, SØKNAD I ETT TRINN FOR NYBYGG AV 16 GARASJER

Byggested: LAURA HANGERÅS VEG 2 G.nr.: 104/1987
Ansvarlig søker: Idehytta AS
Tiltakshaver: Kystadjordet B/L /v Sæther

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 19.09.00.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder garasjer.

Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil, søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven, og kontrollerklæringer som bekrefter at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Idehytta /v Per Nerland
- Kystadjordet B/L

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kystad Område 4 og 5, og er regulert til bolig.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *19.09.00*. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
- Idehytta
- Kystadjordet B/L

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

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Utstikking og *høydefastsettelse* skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
Kart- og oppmålingskontoret utfører oppdraget.

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 kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for anmodning om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges sammen med kontrollerklæringer. 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
TRONDHEIM KOMMUNE

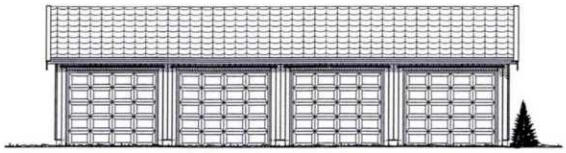
for Liv Svare
bygningssjef

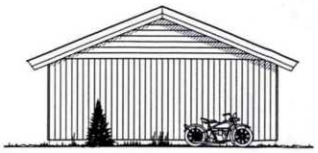
Erik Prestmo
saksbehandler

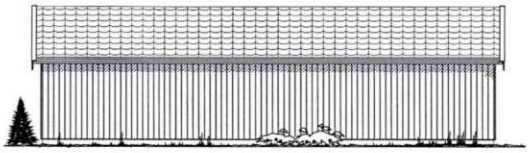
Vedlegg: Ansvarsrett

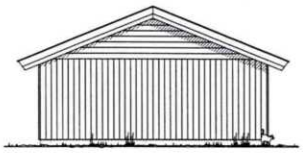
Kopi: Tiltakshaver

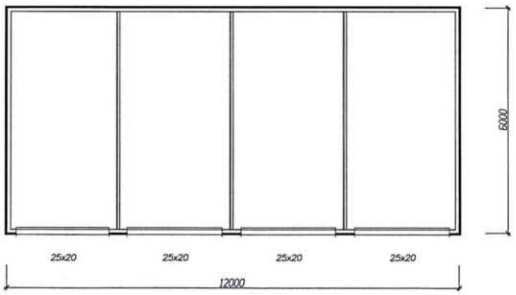
0-1

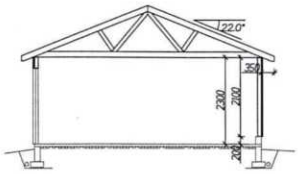










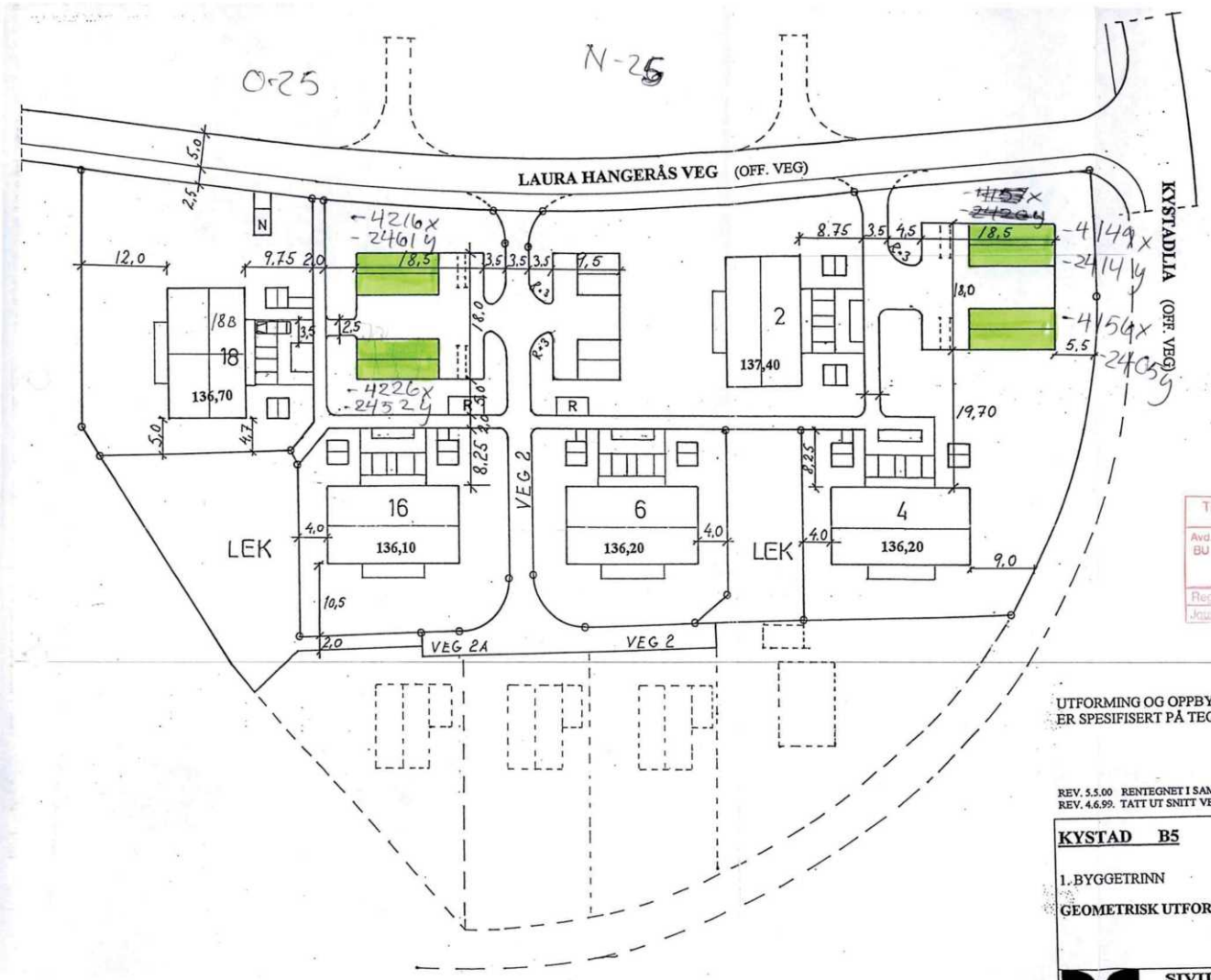


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
Saksnr. 300
19 SEPT 2000
Løpenr. 00/20513
Arkivnr.

Garasjerekke

Fasader, snitt	*Idehytta AS*		
og plan	*Odd Erik Sæther*		
Idehytta AS	TEGN. KS	TEGNINGS NR.	501
	DISK.		
	MAL 1:100	PROSJ.NR.	Oddel
	DATO 24.08.00		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Nerland Bygg ikke MEDVIRKER I.



C-1

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU 19 SEPT 2000 Seksj 300
Reg.nr. Journal 00/20513

UTFORMING OG OPPBYGGING AV VEG 1, 2 OG 2A ER SPESIFISERT PÅ TEGNINGER UTGITT AV PRO-TEAM AS.

REV. 5.5.00 RENTEGNET I SAMSVAR MED MÅLEBREV TS
REV. 4.6.99. TATT UT SNITT VEG 2. ENDRET INNG. PARTI. TS

KYSTAD B5

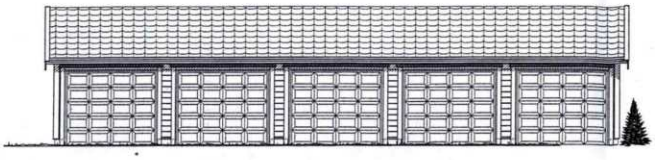
1. BYGGETRINN

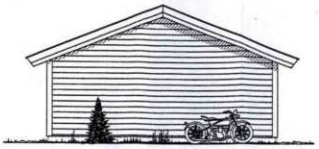
GEOMETRISK UTFORMING.

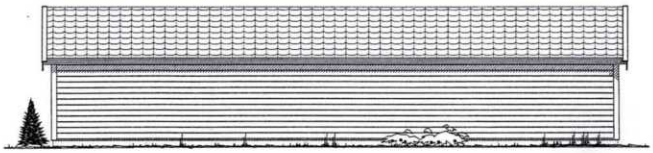
Mål	1:500
Dato	12.2.99
Tegner	TS
Sakbehandler	T. STRAALBERG
Sak nr.	
Tegning nr.	3

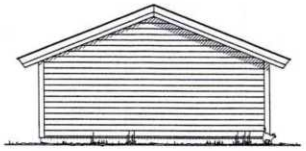
SIVILINGENIØR GODHAVN AS
Erling Skakkesgt. 52, Pb 4416, 7002 Trondheim Tlf. 73526350 Fax 73517340
PROSJEKTLEDELSE-PROSJEKTERING-BYGGELEDELSE

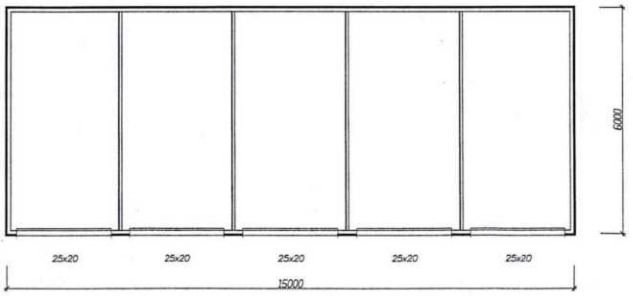
D-2

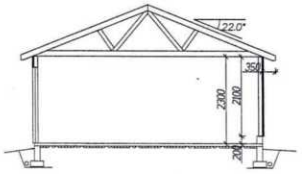












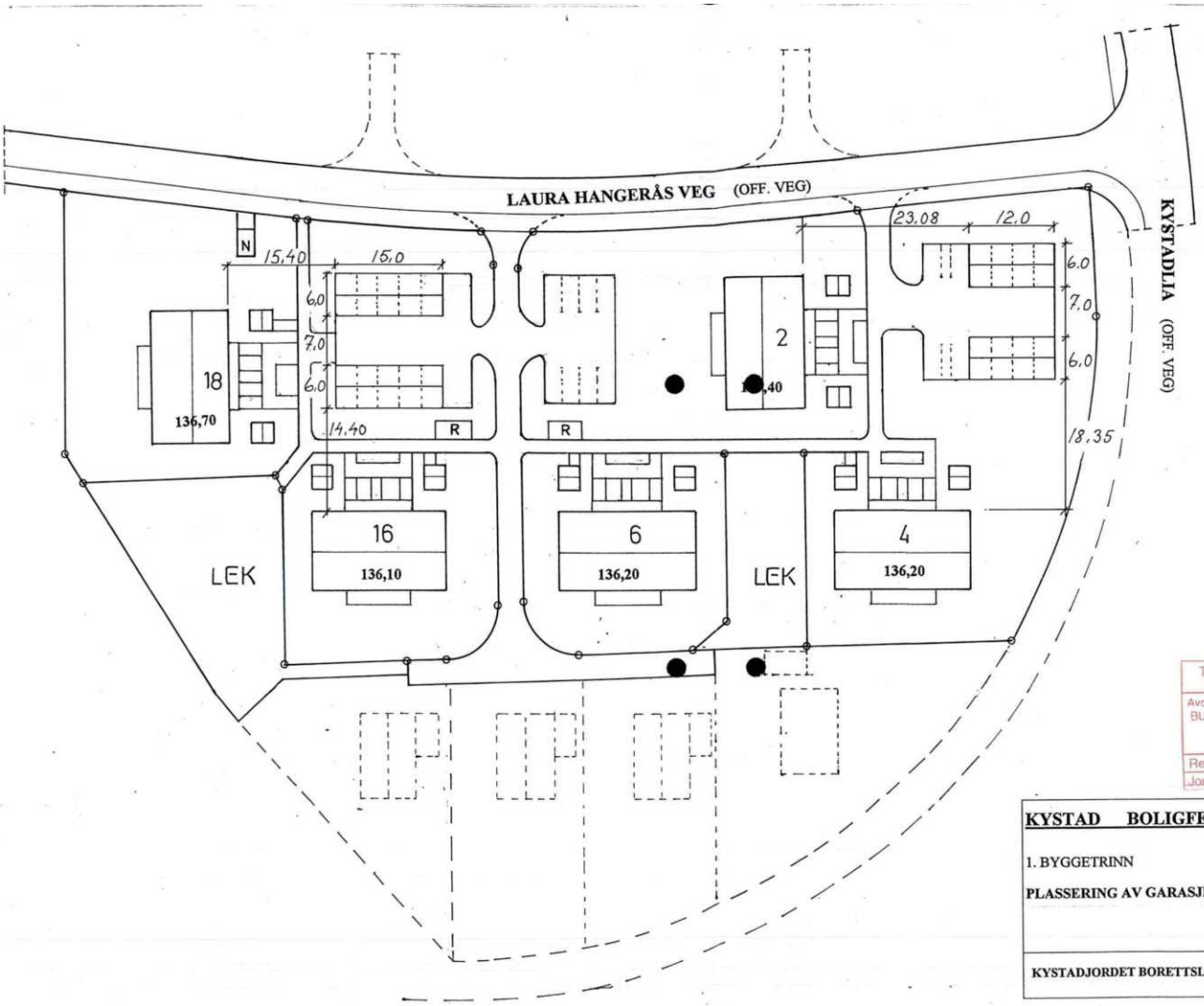
TRON... M KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
2 MAR 2001
Løpenr. 00720513

AA Ligg. panel 19.02.01 KS

Garasjerekke

Fasader, snitt og plan	*Idehytta AS*		
	Odd Erik Sæther		
Idehytta AS	TEGN. KS	TEGNINGS NR. 501	
	DISK.		
	MAL 1:100	PROSJ.NR. Oddel	
	DATO 24.08.00		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Nerland Bygg IKKE MEDVIRKER I.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
2 MAR 2001
Reg.nr.
Journalnr. 00/20513

KYSTAD BOLIGFELT	Mål 1:500
1. BYGGETRINN	Dato 14.2.2001
PLASSERING AV GARASJER	Tegner
	Saksbehandler
	Sak nr.
KYSTADJORDET BORETTSLAG	Tegning nr. 1

VEDTEKTER
FOR KYSTAD VELFORENING

Med hjemmel i tinglyste skjøter og prospekt/prosjektbeskrivelse, har "kjøpere og framtidige eiere" rett og plikt til å være medlemmer av Kystad Velforening.

Foreningen ble stiftet på medlemsmøte den 18.10.2004.

1. Navn

Foreningens navn er Kystad Velforening.

2. Formål og virkemidler

Foreningens formål er å være et samlende forum for alle som har bolig i Kystad Boligfelt, (iht. innkalling i vedlagte liste) bl.a. ved å forestå drift og vedlikehold av fellesarealer og de fellesanlegg som eies av medlemmene slik dette følger av regulerings- og bebyggelsesplan.

Med fellesareal menes det totale areal for Kystad Boligfelt (herunder bl.a. lekeplasser, ballplasser, kjøreveier og lignende) fratrukket de arealer som er tilskjøtet boligene, jfr. tegning

"Eierforhold" datert 23.09.2004.

Med fellesanlegg menes bl.a. vann- og avløpsledninger fra private tilkoblingspunkt og fram til det kommunale nett når disse anlegg ikke ligger på de private parseller.

3. Juridisk person. Begrenset gjeldsansvar

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemmer

Pliktige medlemmer av velforeningen, er de som til enhver tid er boligeiere i Kystad boligfelt. Boligeiere som er organisert gjennom borettslag er medlemmer av velforeningen gjennom borettslaget iht. antall boliger i borettslaget og representeres i velforeningen ved borettslagenes representant.

5. Kontingent og fellesutgifter

a)

Medlemmene plikter å delta i vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. pkt.2, bl.a. ved betaling av kontingent.

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales forskuddsvis iht. forfall med lik sum for de 100 enheter, dvs. 94 boligenheter og 6 enheter for sykehjemmet.

Ved purring belastes omkostninger medlemmet.

For å sikre innbetaling av medlemsavgiften for rekkehusene/eneboligene, har velforeningen panterett for kr. 20.000,- med prioritet etter Husbanken i henhold til tinglyste erklæringer/skjøter på eiendommene.

Ved eierskifte av rekkehus/enebolig skal navn på ny eier meldes skriftlig til velforeningen og forretningsfører.

Den årlige kontingent skal primært dekke:

- snøbrøyting og strøing,
- vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg,
- administrasjon.

Daglig drift og vedlikehold bør i den utstrekning det er mulig, overlates de enkelte borettslag/tungrupper.

b)

Styret iverksetter tiltak som nevnt i a) ovenfor og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene.

6. Årsmøte

Foreningens høyeste myndighet er årsmøtet som holdes hvert år innen 30. juni. Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel direkte til medlemmene.

Forslag som skal behandles på årsmøtet, må være innkommet styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene minst 1 uke før årsmøtet.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Borettslagenes representant representerer og stemmer for det antall boliger borettslagene består av. Kystad Sykehjem representerer stemmeantall lik 6 boligenheter. Alle boenheter kan møte med en fullmakt på årsmøtet.

Årsmøtet ledes av valgt ordstyrer. Ordstyreren trenger ikke være medlem av foreningen.

På årsmøtet kan det ikke behandles forslag som ikke er oppført på saklisten, med mindre 3/4 av de frammøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med vedtak om godkjenning av saklisten.

7. Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle foreningens årsmelding
2. Behandle foreningens regnskap i revidert stand
3. Fastsette kontingent
4. Behandle innkomne forslag, herunder evt. forslag til vedtektsendringer

Velge:

a) leder og nestleder
b) 3 styremedlemmer og 5 varamedlemmer for styret
c) revisor

Alle valg skjer for 2 år av gangen. Ved situasjoner hvor medlemmer trekker seg, velger styre nye medlemmer for inneværende valgperiode.

Saker som krever felles finansiering utover de midler styret har til disposisjon gjennom innbetalt kontingent, skal behandles på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte og krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

8. Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitte. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemning, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemning. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller når minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte med minst 14 dagers varsel med angivelse av hvilke(n) sak(er) det ekstraordinære årsmøte skal behandle.

10. Styret

Foreningen ledes av et styre på 5 medlemmer, som er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene. De 5 personlige varamedlemmene bør fortrinnsvis tilhøre samme borettslag/eierstruktur som styremedlemmet de er varamedlemmer for.

Styrets sammensetning skal reflektere eierforholdene i boligfeltet.

Borettslagenes ledere er automatisk medlem av styret.

Styret skal:

a) Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
b) Forvalte og føre kontroll med foreningens økonomi
c) Representere foreningen utad

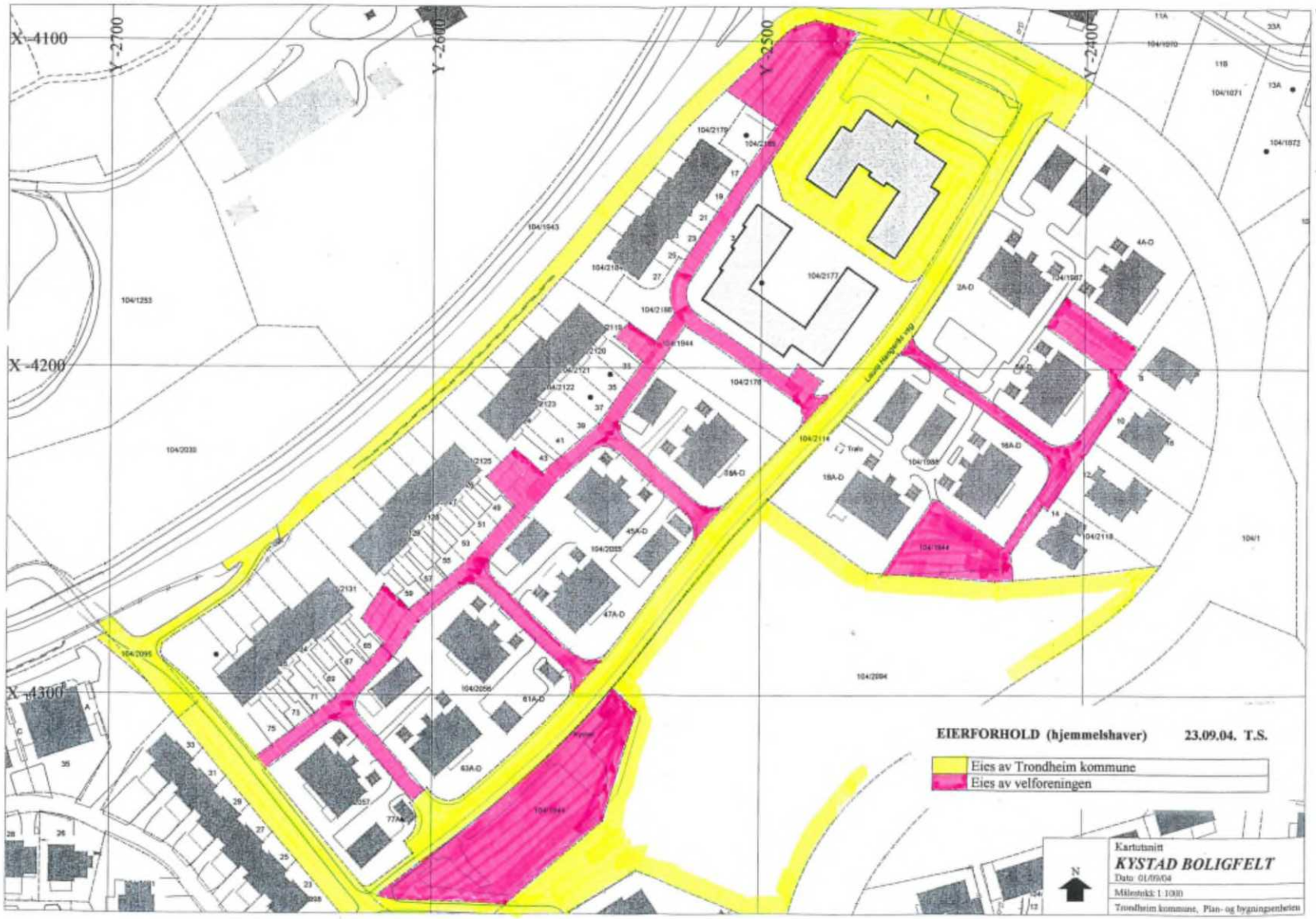
Foreningen forpliktes av styrets leder og et av styremedlemmene i fellesskap.

Styret holder møte når lederen bestemmer det eller når de to av de øvrige styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når 4 av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt.

11. Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Endringen trer i kraft umiddelbart.

Revidert på årsmøtet 04.04.2005
Revidert på årsmøtet 18.04.2006
Revidert på årsmøtet 12.04.2008
Revidert på årsmøtet 04.05.2010
Revidert på årsmøtet 29.05.2018


X -4100
X -4200
X -4300
Y -2700
Y -2600
Y -2500
Y -2400
EIERFORHOLD (hjemmelshaver) 23.09.04. T.S.
Eies av Trondheim kommune
Eies av velforeningen
Kartutsnitt
KYSTAD BOLIGFELT
Dato: 01/09/04
Målestokk 1:1000
Trondheim kommune, Plan- og bygningsetaten

REVIDERTE HUSORDENSREGLER FOR KYSTADJORDET BORETTSLAG – vedtatt i styremøte 10. september 2019.

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD -

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Plener utenfor husene er definert som fellesområder, dog har 1.etasje fortrinnsrett på bruk av plenen på baksiden av huset, fra vinduet midt på veggen.

Det er ikke tillatt med trampoliner og andre typer lekeapparat av en viss størrelse, på areal utenfor sin boenhet i borettslaget. Dette pga ansvar og sikkerhet, samt forstyrrende støy. Ballspill mot vegger og på terrasser må unngås. Vi henviser til lekeplasser og større fellesplener.

Griller – det er ikke tillatt med kullgriller og bålpanner på terrasser og verandaer. Dette pga brannsikkerhet.

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

Enhver borettshaver som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

PARKERING

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøyer. Respekter skiltingen. Kun disse områdene skal benyttes. Parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Uregistrerte personbiler blir fjernet for eiers regning.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt egen plass bare benytte denne. Garasjer SKAL benyttes til biler. De som har garasjer skal parkere der, men kan kortidsparkere på parkeringsplassen ved behov.
Ved langtidsparkering dvs., over en uke, av andre biler enn husstandene (gjelder ikke bil nr. 2 i husstanden), bobiler, tilhengere, campingvogner etc., må det søkes tillatelse fra styret

RENHOLD

Utfør renhold av trapper og svalgang etter oppsatt turnusliste.

GRESSKLIPPING

Utfør plenklipping og kantklipping etter oppsatt klippeliste, på det fellesområdet som ditt hus har ansvar for. Hvis ikke din husstand selv kan klippe plen, må dere sørge for å få dette utført av andre, eventuelt leie hjelp.

SNØMÅKING, STRØING OG KOSTING

Alle boenheter i huset har ansvar for snømåking, strøing og kosting ved inngangene fra gangvei inn til huset, ev få andre til å utføre dette for seg, dersom en er forhindret til å utføre slikt arbeid.
Snømåking ved søppelcontainere og postkasser må utføres hele uken og beboerne har ansvar etter egen liste, som sendes ut fra styret.

UTELYS

Utelys ved innganger og boder skal til enhver tid stå på, da vi har fotoceller. Dette for å hindre mørke innganger.

1. 1.etasje skifter lyspærer på framsiden av boden. 2. etasje skifter lyspære på langsiden av boden.
2. Lys i trappegang: C har ansvar for utelys i trappa, og D har ansvar for utelys i trappeavsats.

AVFALL

Søppel sorteres i restavfall, plastavfall, miljøavfall (rød dunk) og papir. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Det vises for øvrig til avfallsseksjonens veiledning vedr. avfallssortering.
Det er IKKE tillatt å sette søppel UTENFOR container. Er det fullt, SKAL søppel settes i bod eller garasje, inntil containeren er tømt. Pappesker skal brettes, og rives i mindre biter, tråkkes flate, før de hives i container. Store søppelmengder, slik som store pappesker etc., skal leveres kommunens sorteringscontainere.

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler samt matrester og *søppe*l som etterlates utendørs, lett kan trekke rotter og mus til husene.

VARMEPUMPER

Ved montering av varmepumper skal det søkes styret om tillatelse. Det er utarbeidet regler for montering. Ved salg av boenhet, skal kjøper skrive under på at vedkommende tar over ansvar for pumpen. Varmepumper er et privat ansvar og underskrevet avtale skal sendes styret.

UTBYGGING AV PLATTER, LEVEGGER OG ANDRE FASADEENDRINGER

Det må søkes styret om tillatelse av bygging av plattinger, terrasser, levegger, samt andre fasadeendringer.

RO OG ORDEN

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og svalganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom naboene har samtykket.
Samtlige beboere og gjester bes huske **Lov om helligdager og helligdagsfred**. Unngå støyende aktiviteter slik som gressklipping, musikk etc., spesielt på søndager og andre helligdager før kirketid. En generell regel er at alle må ta hensyn til naboene.

V E DT E K T E R

For

KYSTADJORDET BORETTSLAG
(org. nr. 981 622 065)

vedtatt på generalforsamling 12.05.2005
gjeldende fra ikrafttredelse av ny borettslov vedtatt 06.06.2003,
sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kystadjordet Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er pliktig medlem i Kystad Velforening. Det henvises til egne vedtekter for velforeningen.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslag. Ingen fysiske personer kan eie mer enn èn andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelsleier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden omgodkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for at betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Nærmere om forkjøpsretten

Når laget avhender en andel etter borettslagslovens §4-8 og 4-9 (tvangssalg), har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett. Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelseierne har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet.

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

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

(5) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Tegninger, mål og beskrivelse av tiltaket skal vedlegges søknaden. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (6) og (7), og pkt 5-1 (9).

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som plattinger, carporter, sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(7) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse, som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

4-2 Bruksoverlating.

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelsleier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen for å unngå tett sluk og eventuelle oversvømmelser

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennomboligene.

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

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

(9) Andelseiere som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder terrasser, installasjoner, og lignende, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt. øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting at tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg.
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens Kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamling velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom,
    4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelsleierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet
(2) Generalforsamling skal innkalles skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Behandle årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendring

11-1 Vedtektsendring.
(1) Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

(2) Borettslaget må ikke gå til oppløsning / endre status eller endre eiendommens eierforhold uten samtykke fra Husbanken så lenge det hviler husbanklån på Borettslaget. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve full innfrielse av lånet.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

12. Garasjer

12-1. Garasjer.

I henhold til inngått avtale om garasjer skal andelshaveren ha eksklusiv bruksrett til garasjen. Denne bruksretten kan ikke skilles fra vedkommende andel i Kystadjordet Borettslag og følger således leiligheten ved evt. overdragelse både når det gjelder rettigheter og plikter. Eventuelt framleie av garasjen kan skje etter samtykke fra styret i borettslaget dersom reguleringsplanens forutsetninger for parkeringsdekning ikke berøres.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kystadjordet Borettslag onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Kjellerstua Kystad Sykehjem.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets forslag: Ole Ludvigsen.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Ludvigsen.

1.2 Valg av sekretær

Styrets forslag: Tove Sivertsen.

Vedtak:

Valgt ble: Tove Sivertsen.

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Tone Merete Follum meldte seg.

Vedtak:

Valgt ble: Tone Merete Follum.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble gjennomgått av styreleder Ole Ludvigsen.

Kommentarer:

- om vedlikehold garasjer og budsjett for dette

Saken er satt opp til påfølgende beboermøte.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årsresultatet er kr. 330 585,-

Vedtak:
Årets resultat tilføres vedlikeholdsposten i budsjett 2026.

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlagt årsmelding

Ble gjennomgått av styreleder Ole Ludvigsen.

Kommentarer:

Tilføyelse til hva som er utført i 2025, det er skiftet interne strømmålere i garasjene.

Utett ventilasjonshatt i 16 D må følges opp, fortsatt lekkasje.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Tove Sivertsen
Ådne Helmersen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Tove Sivertsen

Ingvild Sparboe

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingvild Sparboe
Bente Rodahl

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Bente Rodahl

Ann Karin Flovik

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Nina Seljebotn Andersen
Bente Rodahl

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Nina Seljebotn Andersen

Bente Rodahl

Protokoll for Kystadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Ludvigsen (sign.)	22.03.2026
Sekretær	Tove Sivertsen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Tone Merete Follum (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Ole Ludvigsen (sign.)	22.03.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kystadjordet Borettslag

Tid: Onsdag 18.03.2026 - kl. 19:00
Sted: Kjellerstua Kystad Sykehjem

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlagt årsmelding

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Tove Sivertsen
Ådne Helmersen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingvild Sparboe
Bente Rodahl

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Nina Seljebotn Andersen
Bente Rodahl

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

26.02.2026
Kystadjordet Borettslag
styret

Kystadjordet Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		927 360	1 474 080	1 646 400	927 400
Felleskostnader kapitaldel		718 800	0	0	714 000
Inntekter garasjer		5 400	5 400	5 400	5 400
Andre tillegg	1	0	1 200	0	0
Andre driftsinntekter	2	31 671	36 596	38 400	43 200
Sum driftsinntekter		**1 683 231**	**1 517 276**	**1 690 200**	**1 690 000**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-70 055	-67 817	-71 200	-73 100
Eksterne honorar	3	-7 210	-6 695	-9 000	-9 000
Kontingent/felleskostnader	4	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000
Løpende vedlikehold	5	-78 703	-273 788	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-173 888	-156 928	-164 700	-180 800
Forsikring	6	-105 131	-93 665	-107 300	-112 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-196 930	-175 425	-201 400	-196 200
Eiendomsavgifter		-106 054	-111 354	-117 000	-110 300
Energi, felles		-43 211	-47 248	-40 000	-40 000
Andre driftsutgifter	7	-16 802	-60 409	-24 200	-11 100
Sum driftskostnader		**-846 984**	**-1 042 329**	**-983 800**	**-981 600**
DRIFTSRESULTAT		**836 247**	**474 946**	**706 400**	**708 400**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 248	16 731	14 000	6 000
Finanskostnader		-516 910	-552 961	-525 700	-508 000
Netto finansposter		**-505 662**	**-536 230**	**-511 700**	**-502 000**
Resultat før skattekostnad		**330 585**	**-61 284**	**194 700**	**206 400**
Ordinært resultat etter skatt		330 585	-61 284	194 700	206 400
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**330 585**	**-61 284**	**194 700**	**206 400**
Disponering av totalresultat:		330 585	-61 284	194 700	206 400
Overført til annen egenkapital		330 585	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-61 284	0	0

Kystadjordet Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	22 790 000	22 790 000
Sum anleggsmidler		**22 790 000**	**22 790 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	12 000	0
Periodiserte kostnader		135 655	260 649
Andre fordringer	10	5 756	0
Mellomregning Klare Finans	10	14 128	14 168
Opptjente renter		11 248	16 731
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	584 638	311 092
Sum omløpsmidler		**763 426**	**602 640**
SUM EIENDELER		**23 553 426**	**23 392 640**

Kystadjordet Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 747 543	4 416 958
Sum egenkapital		**4 749 543**	**4 418 958**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	8 997 375	9 181 363
Borettsinnskudd	13, 15	9 200 000	9 200 000
Andre innskudd	13, 15	339 080	339 080
Sum langsiktig gjeld		**18 536 455**	**18 720 443**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 813	127 632
Forskudd kunder		14 128	14 168
Påløpte renter		97 333	107 054
Påløpte kostnader		6 153	4 386
Sum kortsiktig gjeld		**267 428**	**253 240**
Sum gjeld		**18 803 883**	**18 973 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 553 426**	**23 392 640**
Pantstillelser	13	18 197 375	18 381 363

Sted:_____, dato:_____

Ole Ludvigsen Leder	Ådne Helmersen Styremedlem	Tove Sivertsen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Avfallstømming	0	1 200
Sum andre tillegg	**0**	**1 200**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift eluttak	31 671	33 200
Viderefakturering energi, strøm	0	3 396
Sum andre inntekter	**31 671**	**36 596**

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	6 695
Sum eksterne honorarer	**7 210**	**6 695**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	49 000	49 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	**49 000**	**49 000**

Boligselskapet er underlagt Kystad Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for drift av fellesområdet.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	39 891	192 865
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	34 000	73 916
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 617	960
Reparasjon og vedlikehold annet	195	6 047
Sum vedlikehold	**78 703**	**273 788**

Note 6 - FORSIKRING

	2025	2024
Forsikring	101 761	90 634
Sikringspremie Felleskostnader	3 370	3 031
Sum forsikring	**105 131**	**93 665**

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	27 625
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 103	23 203
Drift maskiner	406	536
Gaver	79	0
Generalforsamling/årsmøte	1 653	5 658
Bankgebyrer	674	662
Andre gebyrer	2 888	2 726
Tilskudd bomiljø	1 000	0
Sum andre driftsutgifter	**16 802**	**60 409**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**349 401**	**624 346**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	330 585	-61 284
Avdrag lån	-183 988	-213 662
Årets endring i disponible midler	**146 597**	**-274 946**
Disponible midler i periodens slutt	**495 998**	**349 401**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**495 998**	**349 401**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Garasjer	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 177 000	739 080	1 613 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 177 000	739 080	1 613 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	739 080	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 177 000	0	1 613 000
Antatt levetid i år :		20	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomter er anskaffet i år 2000.
Garasje er anskaffet i år 2000 og avskrives over 20 år.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	584 638	311 092
Sum bankinnskudd	**584 638**	**311 092**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**4 418 958**	**4 480 241**
Andelskapital 01.01	2 000	2 000
Andelskapital 31.12	**2 000**	**2 000**
Annen egenkapital 01.01	4 416 958	4 478 241
Årets resultat	330 585	-61 284
Annen egenkapital 31.12	**4 747 543**	**4 416 958**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**4 749 543**	**4 418 958**

Andelskapitalen er kr 2 000,- fordelt på 20 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**22 790 000**
Restgjeld 31.12	**18 197 375**

Pålydende pantstillelser var kr. 22 600 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rrefinansiering av Husbanklån
Lånenummer:	**82100110748**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.32 %
Betingelser:	3mnd NIBOR + 1,15 % margin
Beregnet innfridd:	20.01.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 400 000
Lånesaldo 01.01:	9 181 363
Avdrag i perioden:	183 988
Lånesaldo 31.12:	**8 997 375**
Saldo 5 år frem i tid:	7 776 429

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100110748	20	449 869	8 997 380

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	9 200 000	9 200 000
Andre innskudd	339 080	339 080
Sum innskudd	**9 539 080**	**9 539 080**

Resultat og balanse med noter for Kystadjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kystadjordet Borettslag

Styreleder	Ole Ludvigsen (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Tove Sivertsen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Ådne Helmersen (sign.)	11.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KYSTADJORDET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KYSTADJORDET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BD4W4-DC21B-Z6B4E-OBXEC-AT0T1-5ENMH

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-16 18:13:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BD4W4-DC21B-Z6B4E-OBXEC-AT0T1-5ENMH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Kystadjordet Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kystadjordet Borettslag for 2025.

Styrets arbeid i siste periode

Styrets sammensetning

Leder Ole Ludvigsen

Styremedlem Tove Sivertsen

Styremedlem Ådne Helmersen

Varamedlem Bente Rodahl

Varamedlem Ingvild Sparboe

Møtevirksomhet:

Generalforsamling og påfølgende beboermøte ble gjennomført 02.04.25.

Protokoll fra generalforsamlingen og referat fra beboermøtet ble sendt ut til alle andelseiere.

Det er gjennomført 6 styremøter i løpet av året. Møtereferat fra møtene sendes ut til alle andelseiere.

Styret har behandlet følgende saker:

Vedlikeholdsplan av bygninger og utearealer

Utarbeidet plan for langsiktig vedlikehold med prioritet og løpende vedlikehold er revidert.

Følgende utført i 2025:

Alle 5 hus, inklusive boder og garasjer, er malt ved egeninnsats og liftleie. Det gjenstår noe på verandaer og der det skal skiftes ut skadet bordkledning. Dette følges opp sommeren 2026.
Lekk takrennelengde i 2 a er byttet ut
Utett ventilasjonshatt (rør)i 16 D er utbedret
Det er lagt grusrenner rundt husene for å unngå innvekst av ugress
Det er gjort avtale med firma om drenering ved garasjene i 2026
Innhentet flere pristilbud og valgt firma for å skifte ut en del vinduer og verandadører i 2026

Status økonomi og planlegging av budsjett på vedlikehold. Borettslaget har god likviditet. Styret ønsker fortsatt å prioritere vedlikehold av bygningene. Husleien ble derfor økt fra 2025.

El.biler og beregning av kostnader for bruk av strøm til lading.De som har installert lader betaler 400kr/mnd ekstra på fellesutgifter. Avregning blir gjort et par ganger i året. De fleste har penger til gode. Strømstøtten gjelder også for garasjerekkene.

Dugnad på uteområdene ble gjennomført 29.04 og i tillegg er det lagt ned stor egeninnsats i maling av husene. Styret takker for innsatsen!

Strø/snømåkeliste og gressklippeliste er sendt ut til alle andelseiere. Oppgavene ivaretas godt.

Styrehonoraret ble strøket for å få budsjettet i balanse og unngå ytterligere husleieøkning.

Representanter i velforeningen er styreleder Ole Ludvigsen og styremedlem Tove Sivertsen.

Styret i Kystadjordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll årsmøte i Kystad Velforening.

Møte holdes onsdag 14. maii kl 18.00 i kjelleren på Kystad omsorgsenter (nr1

Tilstede fra styre:

TROND REKLEV

OLE LUDVIGSON

ROBERT MOADET

MATS HÅKON NORVIK-STRAND

1. **KONSTITUERING**
   Til møteleder ble valgt:

   TROND REKLEV

   Til sekretær ble valgt :

   OLE LUDVIGSON

   Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

   ROZBEH

Det møtte ....6.... stemmeberettigede og
ble levert ....0.... fullmakter
Kystadtunets leder stiller ~~med~~ IKKE ..... (22 - ....0.... møtte)
fullmakter
Kystadjordets leder stiller med ....19.... (20 - ....1.... møtte)
fullmakter
Kystadflatas leder stiller ~~med~~ IKKE ..... (24 - ....1.... møtte)
fullmakter
Totalt ....24.... stemmeberettige.

Bemerkninger til innkallingen.

.....

.....

2. **REGNSKAP FOR 2024**
Disponering av resultatet.
Styrets forslag til vedtak:
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 30 757 kr.
Overskuddet legges til annen egenkapital.

Vedtak:
..... ENSTEMIG .....
.....

3. **INNKOMNE FORSLAG:**
Ingen

4. **VALG**

Trond	Reklev	Leder	Ikke på valg
Ole	Ludvigsen	Styremedlem	Ikke på valg r
Stefano Brevik	Bertelli	Styremedlem	På valg
Bjørn	Hansen	Styremedlem	Forslag
Anniken Fonn	Nyeng	Styremedlem	På valg
Fredrik	Haugseth	Styremedlem	Forslag
Mats Håkon	Norvik-Strand	Styremedlem	Ikke på valg
John-Are	Freland	Varamedlem	På valg
Nils Arild	Nesjan	Varamedlem	På valg
Kjell Erik	Karlsen	Varamedlem	På valg
Rozbeh Moadel Rozbeh Moadel	Mojdehi	Varamedlem	På valg
Silje ~~KINDA~~ CHRISTER	~~Møllevik~~ ~~JACOBSEN~~ LINN	Varamedlem	Forslag

Møte hevet kl 19.00

Trond Reklev

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

FERDIGATTEST

Siv.ing. Godhavn AS
Postboks 4416
N-7002 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Mirjana Nikolic	98/26447 oppgis ved alle henv.		24.09.2001

LAURA HANGERÅS VEG 2, FERDIGATTEST

Byggested: LAURA HANGERÅS VEG 2 G.n/brnr.: 104/1987
Ansvarlig søker: Midt-Byen Eiendom AS
Tiltakshaver: Siv.ing. Godhavn AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 24.09.2001.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1567/99, datert 06.08.1999 og DB.1894/99, datert 15.09.1999.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Hallgrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver: Midt-Byen Eiendom AS

Postadresse: 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72546381
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: byggesakskr.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

FERDIGATTEST

Kystadjordet BL v/ O.E. Sæther
Laura Hangerås veg 2A
N-7026 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	00/20513 oppgis ved alle henv.		13.03.2001

LAURA HANGERÅS VEG 2, FERDIGATTEST

Byggested: Laura Hangerås veg 2 G.nr.: 104/ 1987
Ansvarlig søker: Idehytta AS
Tiltakshaver: Kystadjordet B/ L /v Sæther

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 16.02.01.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 2044/ 00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

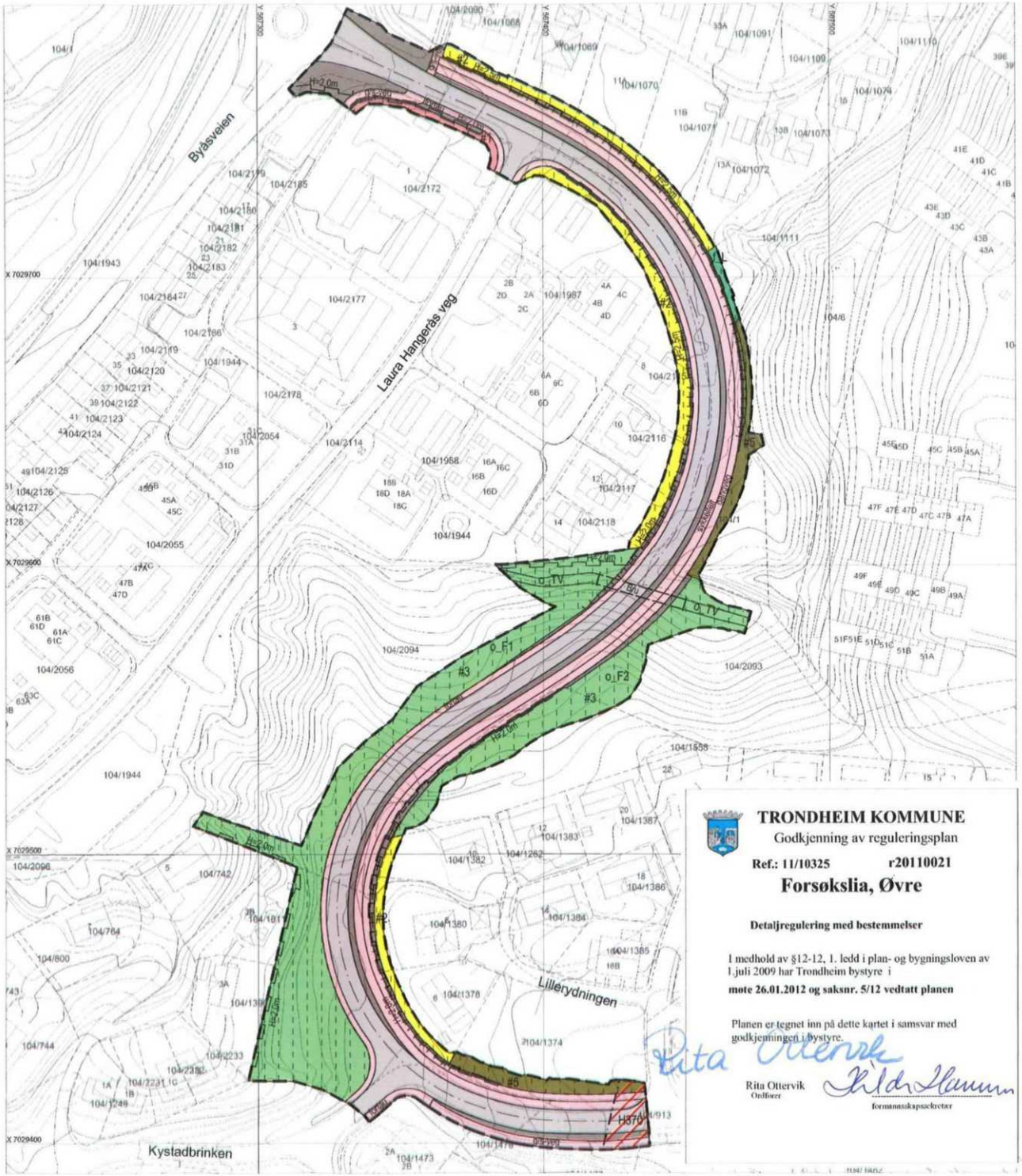
Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

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

033936-01

E-post adresse: Byggesaksktr.Postmottak@trondheim.kommune.no



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/10325 **r20110021**

Forsøkslia, Øvre

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 26.01.2012 og saksnr. 5/12 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Institusjon (1163)
   - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Gangveg (2016)
   - Sykkelfelt (2017)
   - Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
   - Annen veggrunn-grøntareal (2019)
3. Grønnstruktur
   - Turveg (3031)
   - Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
- a.3) Faresone Høyspenningsanlegg (370)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Midlertidig anlegg og riggområde, #1....

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Brukar

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr: 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Forsøkslia øvre

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Revidering av formål	02.05.2011	RiL	Til sluttbehandling	15.11.2011	bm/Tk
Revidering av formål	16.05.2011	RiL			
Revidering av formål turveg	26.09.2011	RiL			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	18.05.2011	
Offentlig ettersyn	24.05.2011 - 07.07.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	13.12.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.01.2012	
Godkjent bystyret	26.01.2012	

Forslagsstiller: Norconsult

Dato: 11.04.2011

Reguleringsplan nr: r20110021
Kommunens saksnr.: 11/10325

R 397, bystt: 24.09.98.

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

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

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

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

§1 BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

1.4 Møneretninger er vist på plankartet.

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

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

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

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

1.8 Felles avfallsstasjoner med kildesoretering er vist på plankartet.

§2 TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§3 FRIOMRÅDER

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

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

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

§4 FELLESOMRÅDER

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

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

4.3 Kvartalslekeplassen er felles for hele planområdet.

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

§5 FAREOMRÅDER

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

§6 FELLESBESTEMMELSER

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

6.2 Ved utbygging skal det foreligge geoteknisk rapport for byggeområdet.

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

6.4 Minimum 30 % av boligene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

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

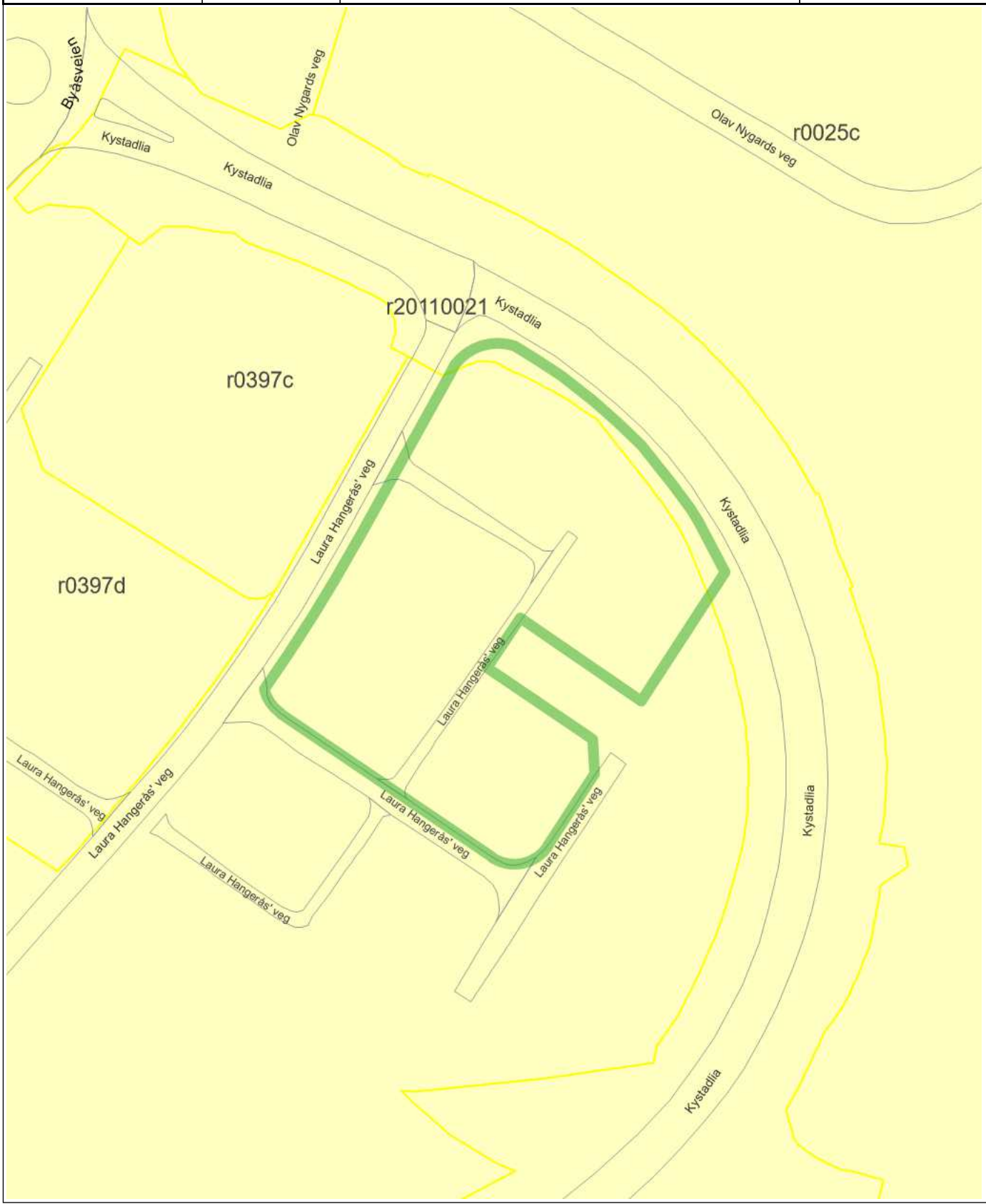
fornavnskapsekretær

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1987	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Laura Hangerås' veg 2A 7026 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

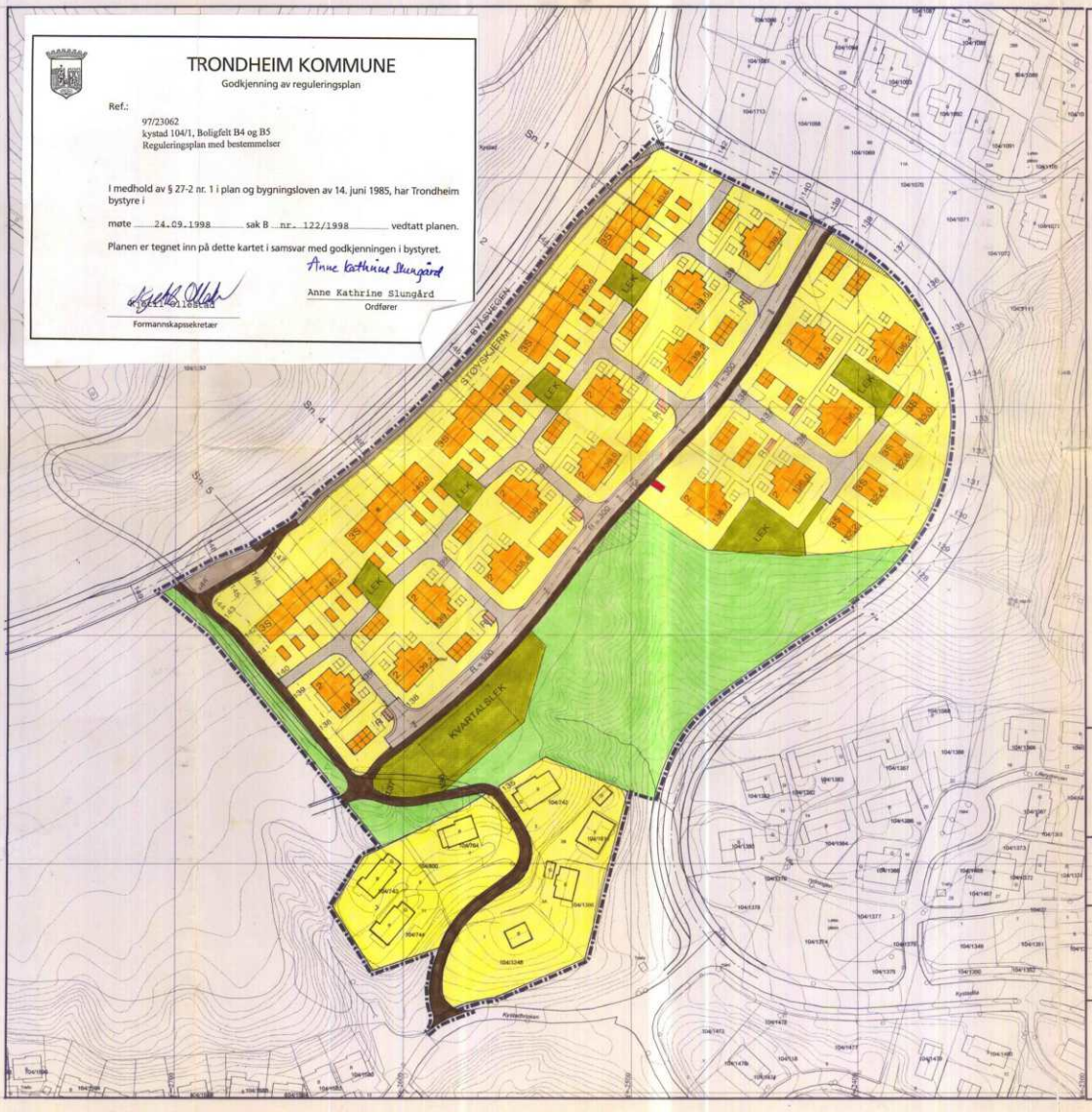
Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.:

97/23062
kystad 104/1, Boligfelt B4 og B5
Reguleringsplan med 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 B nr. 122/1998 vedtatt planen.

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

Anne Kathrine Slungård

Anne Kathrine Slungård
Ordfører

Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK / SKOGBRUK / GARTNERI
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
   - ANNET TRAFIKKAREAL
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENT / NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKTSONE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES GANGVEG
   - FELLES LEKEPLASS
   - FELLES AVFALLSSTASJON MED KILDESORTERING

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT / EKSISTERENDE TOMTEGRENSE
- PLANLAGTE BOLIGER / GARASJER / BODER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- PARKSTI

ETASJETALL OG COTEHØYDE PÅ LAVESTE GOLVPLAN ER VIST PÅ PLANEN.

N

M. 1: 1000

EKVIDISTANSE 1M

REGULERINGSPLAN FOR

BOLIGFELT B4 0G B5 PÅ KYSTAD
G.nr.104/1

TRONDHEIM KOMMUNE

G05YG
r0397 Peak Kar

REVISJONER	DATO	SIGN.
REV. ETTER HØRINGSRUNDE / OFF ETTERSYN	03.06.98	NK
REV. ETTER BYGGESAKSBEHANDLING	18.06.98	NK
DIV. JUSTERINGER	30.07.98	NK

SAKSBEHANDLING IFLG. PBL.		
1. BYGGESAKSKONTORETS DELEGERTE BEH.	10.12.97	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	25.12.97	25.01.98
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	18.08.98	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.09.98	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: R 397

SAKSBEH. NK

TEGN. NR. 744 - 1

DATO 31.10.97.

ARKIPLAN

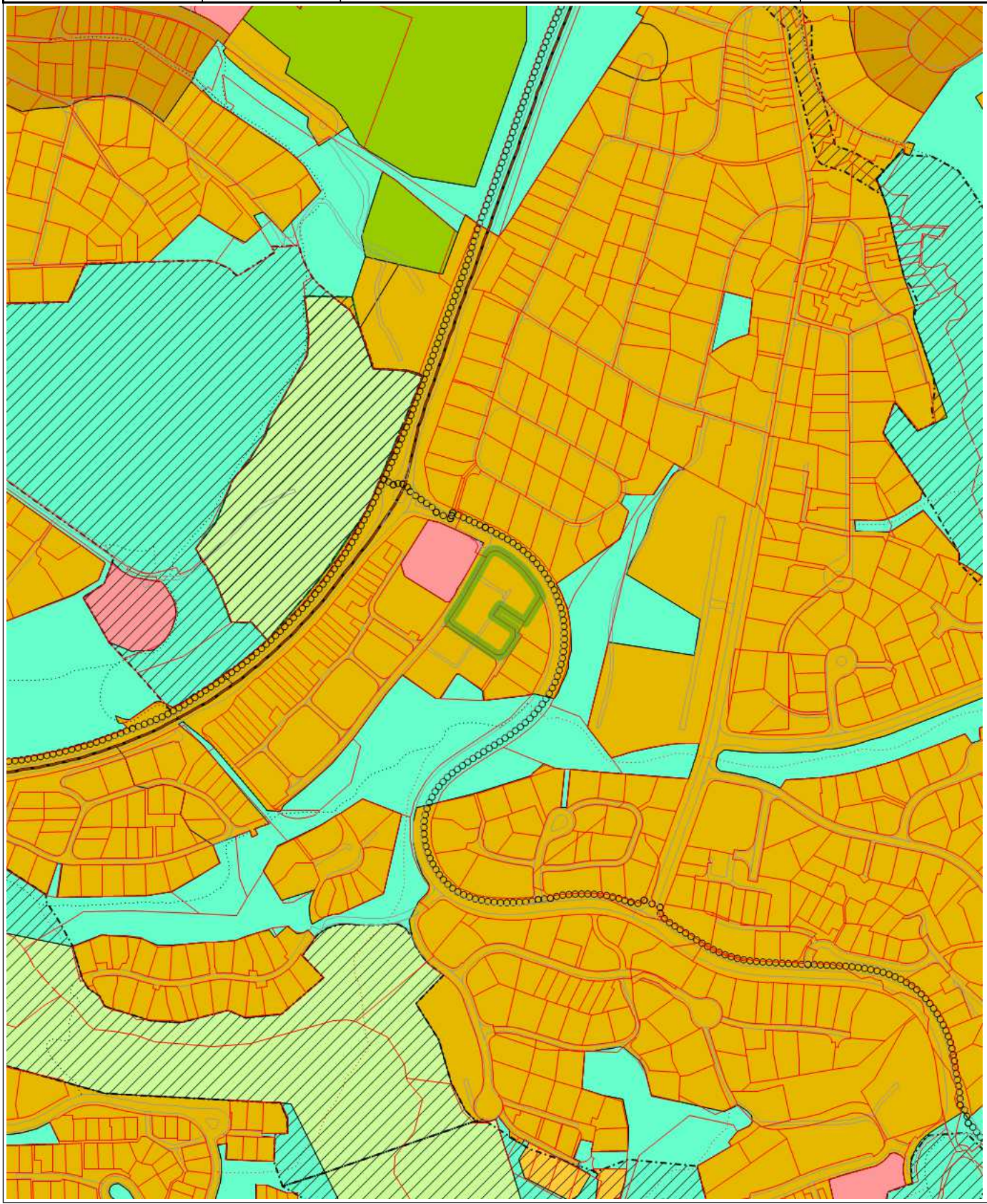
SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1987	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Laura Hangerås' veg 2A 7026 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

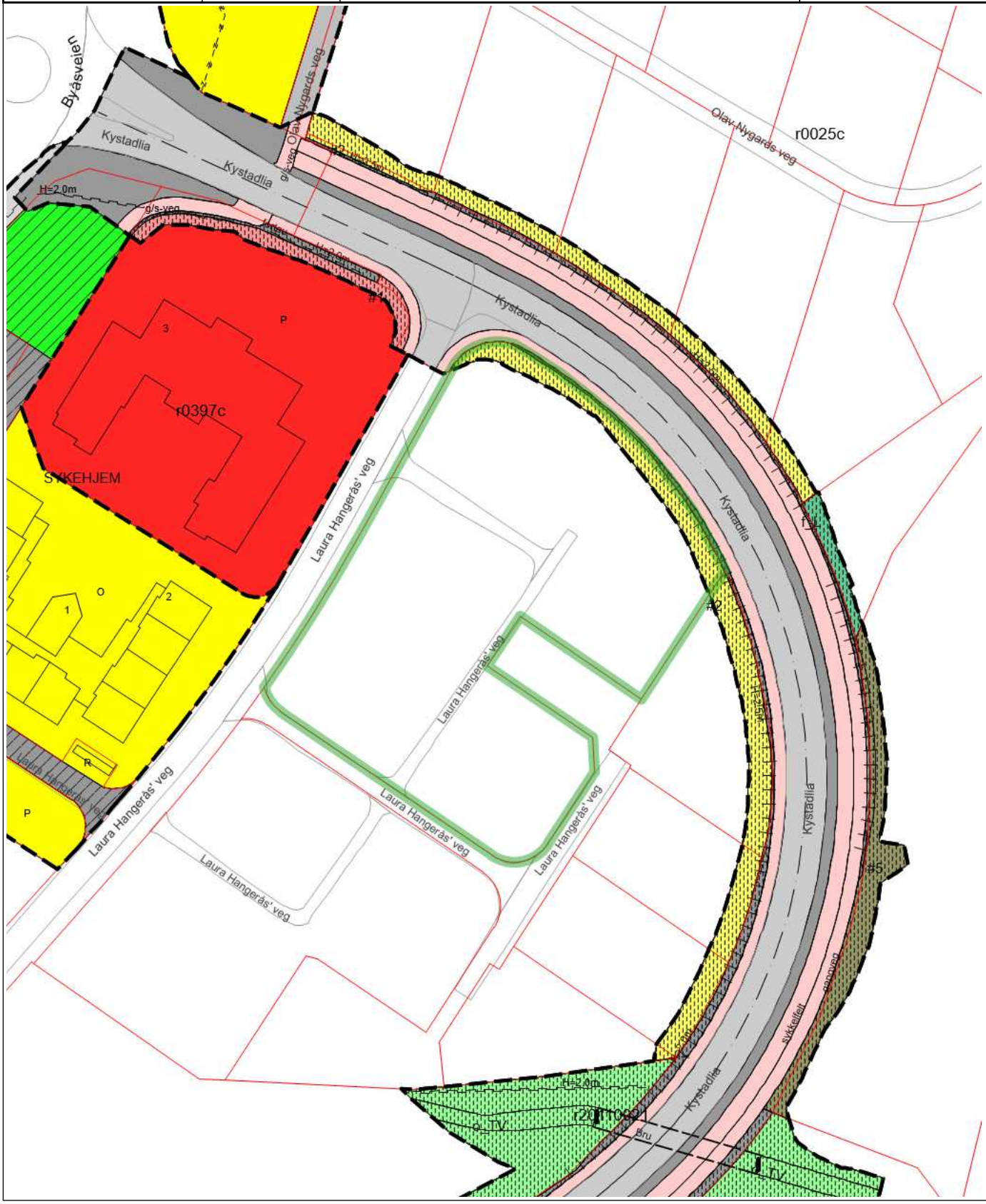
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1987	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Laura Hangerås' veg 2A 7026 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Brukar
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Bolig
- Offentlig bygg - institusjon
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Institusjon
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde

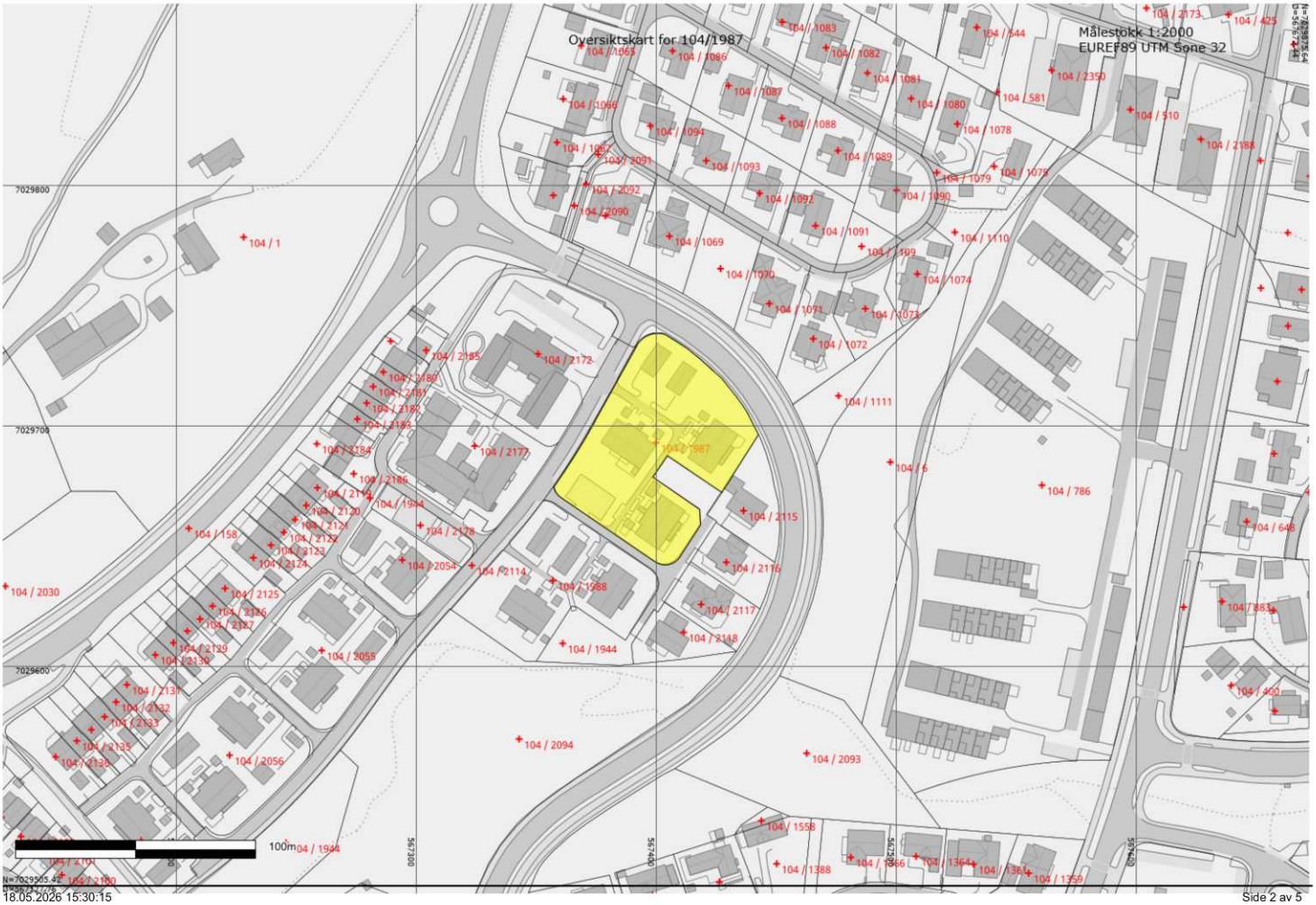
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**104**	**1987**	**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 104/1987
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 1987
104 / 1
104 / 6
104 / 158
104 / 400
104 / 425
104 / 510
104 / 544
104 / 581
104 / 646
104 / 786
104 / 883
104 / 1069
104 / 1070
104 / 1071
104 / 1072
104 / 1073
104 / 1074
104 / 1078
104 / 1079
104 / 1080
104 / 1081
104 / 1082
104 / 1083
104 / 1086
104 / 1087
104 / 1088
104 / 1089
104 / 1090
104 / 1091
104 / 1092
104 / 1093
104 / 1094
104 / 1110
104 / 1111
104 / 1359
104 / 1364
104 / 1388
104 / 1558
104 / 1944
104 / 2030
104 / 2054
104 / 2056
104 / 2058
104 / 2090
104 / 2091
104 / 2092
104 / 2093
104 / 2094
104 / 2114
104 / 2115
104 / 2116
104 / 2117
104 / 2118
104 / 2120
104 / 2121
104 / 2122
104 / 2123
104 / 2124
104 / 2125
104 / 2126
104 / 2127
104 / 2128
104 / 2129
104 / 2130
104 / 2131
104 / 2132
104 / 2133
104 / 2134
104 / 2135
104 / 2136
104 / 2172
104 / 2173
104 / 2177
104 / 2178
104 / 2179
104 / 2180
104 / 2181
104 / 2182
104 / 2183
104 / 2184
104 / 2185
104 / 2188
104 / 2350
7029800
7029700
7029600
100m


104/1987 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 1069
104 / 1070
104 / 1071
104 / 1072
104 / 1073
104 / 1074
104 / 1111
104 / 2172
104 / 2177
104 / 1987
104 / 2115
104 / 2116
104 / 2117
104 / 2118
104 / 1988
104 / 2114
104 / 2054
104 / 2178
104 / 1944
104 / 2186
104 / 2183
104 / 2182
104 / 2181
104 / 2180
104 / 2185
104 / 2179
104 / 6
7029700
100m
N=7029597.98

Areal og koordinater

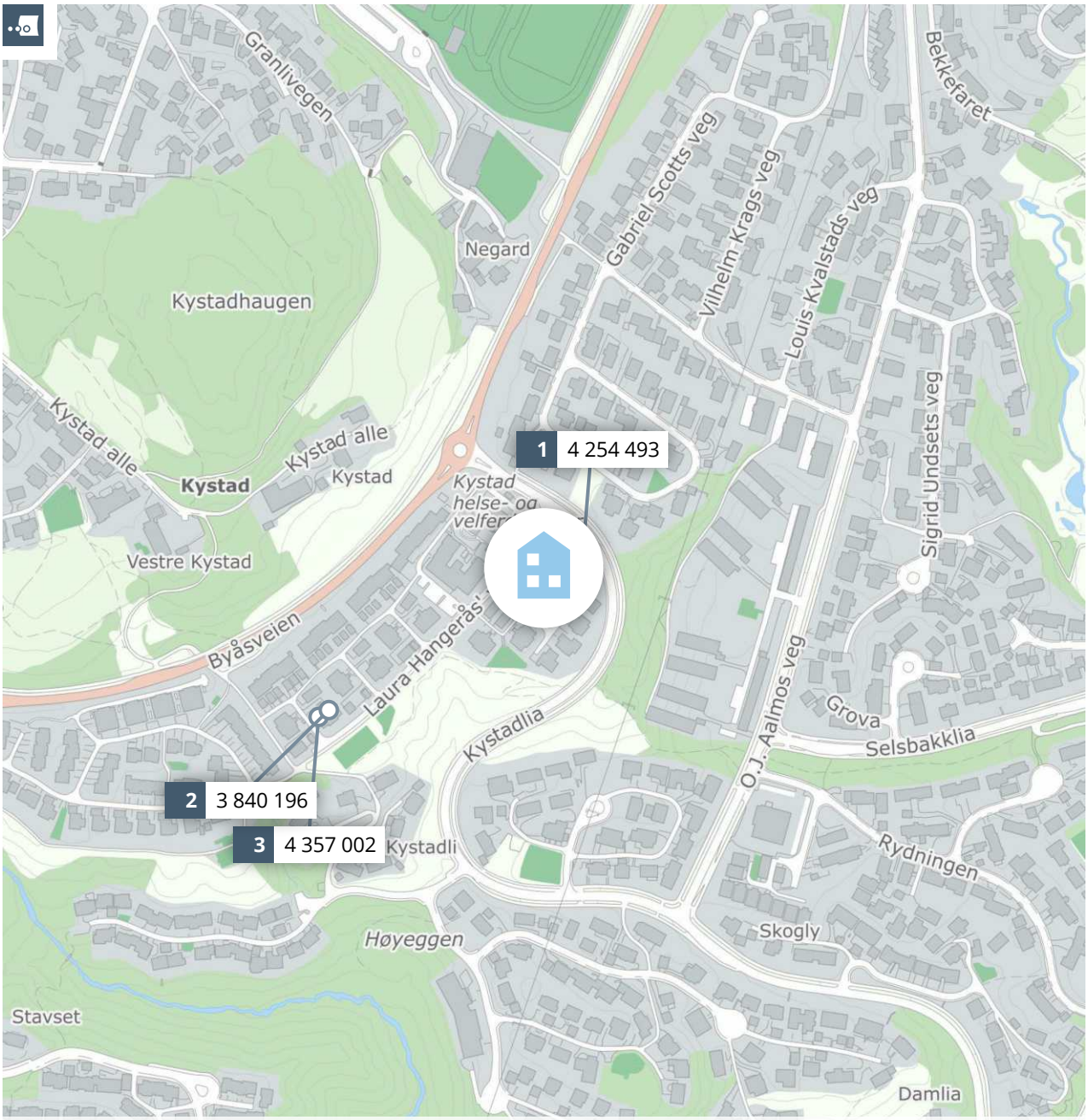
Areal: 4390,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029692,95 Øst: 567400,16

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029734,74	567392,74	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10,00
			12,35	Ikke hjelpelinje		10	
2	7029738,19	567403,80	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	183,01
			10,42	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029732,59	567412,59	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	89,99
			0,21	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029732,47	567412,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,34	Ikke hjelpelinje		10	
5	7029727,92	567418,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,87	Ikke hjelpelinje		10	
6	7029724,04	567422,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,05	Ikke hjelpelinje		10	
7	7029719,80	567427,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,06	Ikke hjelpelinje		10	
8	7029712,77	567432,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,94	Ikke hjelpelinje		10	
9	7029708,04	567436,55	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,74	Ikke hjelpelinje		10	
10	7029705,68	567437,95	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,48	Ikke hjelpelinje		10	
11	7029696,39	567442,82	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,45	Ikke hjelpelinje		11	
12	7029672,52	567427,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,18	Ikke hjelpelinje		11	
13	7029687,82	567404,88	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,01	Ikke hjelpelinje		11	
14	7029678,72	567398,69	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			23,60	Ikke hjelpelinje		11	
15	7029665,45	567418,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			6,38	Ikke hjelpelinje		11	
16	7029659,09	567418,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			15,83	Ikke hjelpelinje		11	
17	7029645,80	567410,06	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	7,50
			11,94	Ikke hjelpelinje		11	
18	7029643,68	567399,55	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			47,28	Ikke hjelpelinje		11	
19	7029670,28	567360,46	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	7,50
			5,51	Ikke hjelpelinje		11	
20	7029674,72	567357,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	305,00
			32,43	Ikke hjelpelinje		11	
21	7029702,17	567374,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			35,57	Ikke hjelpelinje		11	
22	7029733,26	567391,91	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,69	Ikke hjelpelinje		10	



Meglers verdivurdering

LAURA HANGERÅS' VEG 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.06.2026

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: Kjell Morten Bloch Lie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Laura Hangerås' veg 2 A, 7026 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 104 BNR 1987 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYÅSEN 34

Verdivurdert til

3 890 000

443 670	4 333 670	45 618
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	7 064
Formue	29 378
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Laura Hangerås' veg 4 C 95 m² 2000 2. etg 3 sov			30.06.2025	3 850 000	**3 800 000**	454 493	4 254 493	**44 784**
2	Laura Hangerås' veg 63 A 94 m² 2000 1. etg 2 sov			26.06.2024	3 590 000	**3 590 000**	250 196	3 840 196	**40 853**
3	Laura Hangerås' veg 63 D 95 m² 2010 2. etg 2 sov			21.02.2025	3 590 000	**3 950 000**	407 002	4 357 002	**45 863**

Laura Hangerås' veg 2A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i populære Kystadlia på Byåsen – et etablert og svært etterspurt boligområde kjent for sine rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og umiddelbare nærhet til naturen. Området oppleves som skjermet og trygt, med lite gjennomgangstrafikk og et godt bomiljø som passer like godt for barnefamilier som for par og voksne i etableringsfasen.

Fra boligen har man kort vei til alt man trenger i hverdagen. Flere barnehager og skoler ligger innen gangavstand, deriblant Dalgård skole med elever fra 1. til 10. trinn. Området er kjent for sitt gode oppvekstmiljø og høye kvalitet på både skole- og barnehagetilbud, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for familier med barn.

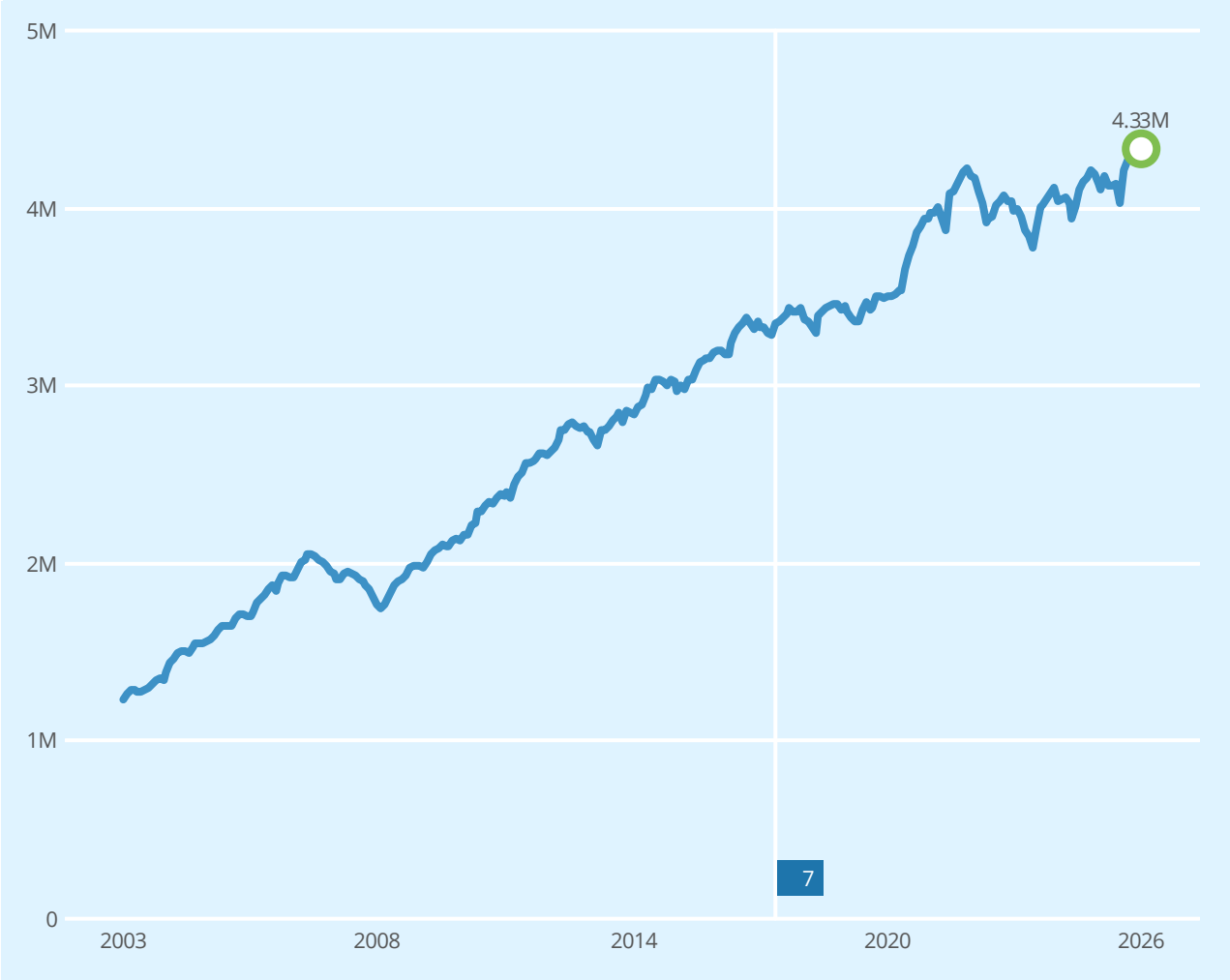
Daglige gjøremål løses enkelt med dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud i nærområdet. Området har også gode treningsfasiliteter og idrettsanlegg, blant annet Dalgård idrettsanlegg og flere treningssentre innen kort avstand

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
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2010		03.09.2010	-	2 300 000	-	2 300 000	8

8 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i 7026 TRONDHEIM nå

3
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 347 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i 7026 TRONDHEIM siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

4 189 000 Prisantydning i snitt
4 154 000 Salgspris i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 769 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
61 571 Midtbyen bydel i snitt siste 12 mnd

45 618 Laura Hangerås' veg 2 A
Totalpris 4 333 670

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:
Laura Hangerås' veg 2 A, 7026 Trondheim
Gnr. 104, Bnr. 1987, andelsnr. 1 i KYSTADJORDET BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260196

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
