

Velkommen til

Jakobsgrenda 38 B, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jakobsgrenda 38 B
7059 Jakobsli

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 788,-

BRA/BRA-i	72 / 66 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jakobsgrenda 38 B, 7059 Jakobsli

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 43, Snr. 13, Trondheim kommune. Ideell andel 1/72 på både 20/34 og 20/87.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 591 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 480,- pr. år 2025
Kr 1.040,- for september 2025. Det er 12 måneder i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontigent: kr 5 000,-. Faktureres kr 2 500 to ganger i året.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 788,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

- Felleskostnad driftsdel kr 2 239
- Elektroniske avtaler kr 549

Fra og med 1.1.26 vil felleskostnadene være kr 2 789 pr måned og fordeles på følgende måte:
Felleskostnad renter kr 66
Felleskostnad driftsdel kr 1 906
Felleskostnad avdrag kr 268
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 549

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 7 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Fast p-plass i p-kjeller. Utvendig gjesteparkering.

Sameiet har ladesystem fra Aneo. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Sameiets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 43, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 821 m². Pent opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Trivelige fellesarealer med benker.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring/ og ev sameievedtekter.

Byggeår
2003 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre/gang.
Sekundærrom:
2.etasje: Bod

Standard
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med gasspeis og utgang til balkong.
Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk

avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin. VVB i benkeskap. Komfyrvakt.
Soverom 1: Belegg på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.
Soverom 2: Belegg på gulv, tapet på vegger og malt overflate i himling. Panelovn. Luke i himling opp til kaldloft.
Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og vannfordelerskap.
Entre/Gang: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.
Bod: Belegg på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Sikringsskap.

Beliggenhet
Jakobsli og Charlottenlund er kjent som et meget populært boligområde for både nyetablerte, yngre og barnefamilier. På grunn av at området har god infrastruktur og nærhet til Trondheim sentrum, men ikke minst på grunn av sin nærhet til store internasjonale, og nasjonale selskaper som f.eks Equinor, Visma, Sintef, NTNU Dragvoll, Teeness, NTE m.fl. De rolige boligområdene på Charlottenlund og Jakobsli oppleves som svært trygg blant beboerne.

Det er et godt servicetilbud i området, med blant annet flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Prix og Bunnpris, samt frisørsalonger og treningssenter. Jakobsli er svært barnevennlig og det er kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre er det et rikt idrettsmiljø gjennom Charlottenlund Sportsklubb som har et flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbaner, ballbinger og treningssenter, noe som gir et allsidig tilbud til alle aldersgrupper. Fra Jakobsli er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløype, akebakke og bemannet hytte med rømmegrøtservering for søndagsturen. Foruten dette er det flere populære utfartsområder i området, som f.eks. Chamonix mellom Presthus og Nedre del av Jakobsli, St. Hanshaugen på Nedre Charlottenlund og Rotvollfjæra som er et yndet rekreasjonsområde på sommerstid hvor også Ladestien går.

Adkomst
Fra Skovgård tar du opp Jakobslivegen. Følg Jakobslivegen til du har passert Rema 1000. Ta av til venstre ved andre avkjørsel.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 v/annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i en etasje. Bygningen er oppført grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre utvendig kledd med liggende panelbord. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen fikk ferdigattest 04.12 2003. Den 21.06.2006 ble ferdigattesten tilbaketrukket grunnet manglende utførelse av gassledninger til leilighetene. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse i 2006 med frist for å rette forholdet. Denne fristen ble forlenget til enden av 2006 og er i prinsippet utløpt. Det er nå gassoppvarming i leiligheten, men utbygger har ikke søkt om ny ferdigattest. Megler har kontaktet styret i sameiet om saken. De er av megler oppfordret til å kontakte utbygger (Skanska) slik at leilighetene kan få ferdigattest på nytt. Styret er innstilt på å ta tak i saken. Kjøper oppfordres til å følge opp styret i sameiet og evt. Skanska slik at det på nytt blir etablert ferdigattest på eiendommen. Det er utbyggers ansvar å framskaffe ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
Gass og elektrisk.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og felles avkjørsel for bebyggelsesplan Jakobsgrenda datert 07.02.2002 med plan id r 0399a.

Eiendommen ligger også i område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (byggesone 3).

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 977 351,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 909 404,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Thor Egil Husby

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 14062
Dato: 09.07.2003
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66 / 1596

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14062
Dato: 09.07.2003
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11330

Dato: 10.06.2003
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4577
Dato: 01.03.2006
Etablert som fellesareal av grunneierne

Grensejustering
Dagboknr.: 6114
Dato: 23.03.2004
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
- Ingen opplysninger.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen opplysninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
? Ja
Nettopp byttet slange og slitedeler på Gassovn i oktober 25.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Hagnes
Beskrivelse av arbeidet: Byttet Nippel og slange.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
- Ingen opplysninger.

GENERELT
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Ja
Oppvaskmaskin er defekt. (ikke utbedret)
Motor i markise var defekt og er byttet i oktober 2025. (utbedret)
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Kjells Markiser
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sameiet viser tll et positivt årsregnskap i 2023 på kr 152 959
Sameiet viser til et positivt årsregnskap på kr 481 588 for 2024
Sameiet budsjetterer med et positivt årsregnskap i 2025 på kr 83 194,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 8.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 26-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 3: Ingen avvik.

TG 2: Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken, delvis overbygd.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

2 ETASJE - BAD

Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE - BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Dusj sonen har tett terskel noe som vil forhindre vann til å gå mot sluk ved en eventuelt lekkasje.
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Tettesjiktet har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer. Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med tettesjikt over 10 år. Det anbefales og etablere åpning i tett terskel for å sikre at vann ledes mot sluk.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:
Det anbefales etablering av vannalarm eller aquastop som et sikkerhetstiltak.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det anbefales etablering av vannalarm eller aquastop som et sikkerhetstiltak.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 23.10.25
- Tilstandsrapport
Datert: 26.10.25
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Info fra sameiet

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
E-post: morten.kjelsberg@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






38
40B


























ZENA




KAFFE











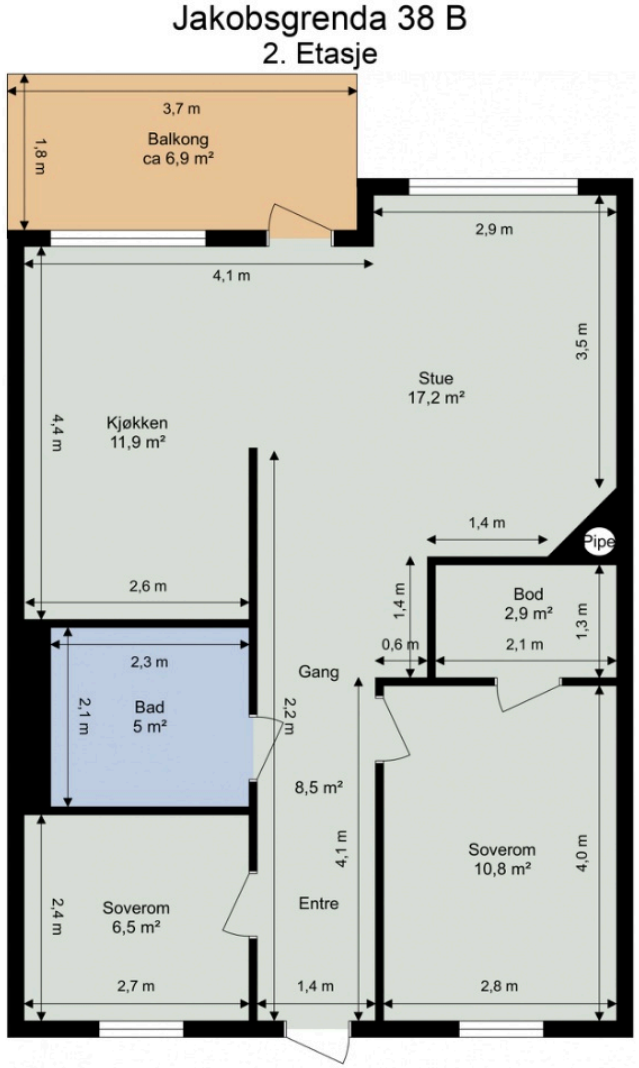








Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

JAKOBSGRENDA 38B

Nabolaget Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Presthusaunet	Linje 14, 102	3 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	7 min / 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 7.1 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	17 min / 1.5 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	19 min / 1.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	17 min / 1.5 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	12 min / 1.1 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	9 min / 4.7 km

> «ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

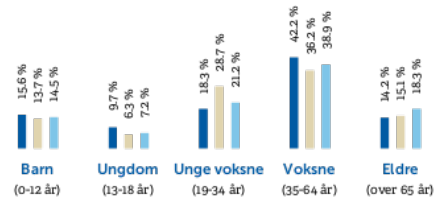
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fredrikkefryd/Jakobsli/Ch...	1 019	423
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	61 barn	2 min / 0.2 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	6 min / 0.5 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	81 barn	9 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	6 min / 0.5 km
Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	8 min / 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

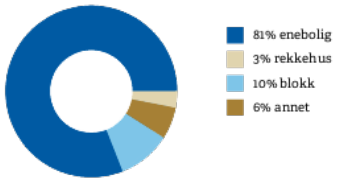
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane	Fotball	10 min / 0.8 km
Hørløcksmarka aktivitetsområde	Sandvolleyball	13 min / 1.1 km
Impuls Treningssenter Grilstad		6 min
3T-Moholt		6 min

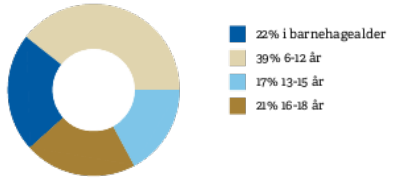
BOLIGMASSE



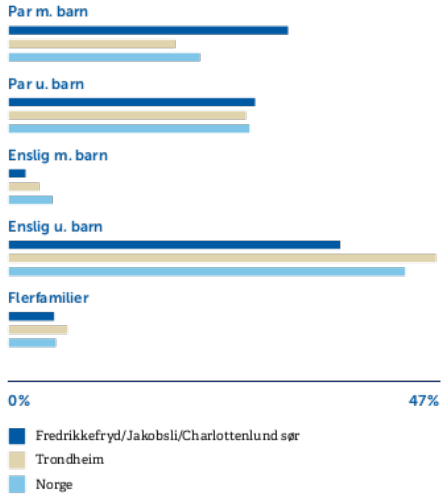
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Ranheim	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

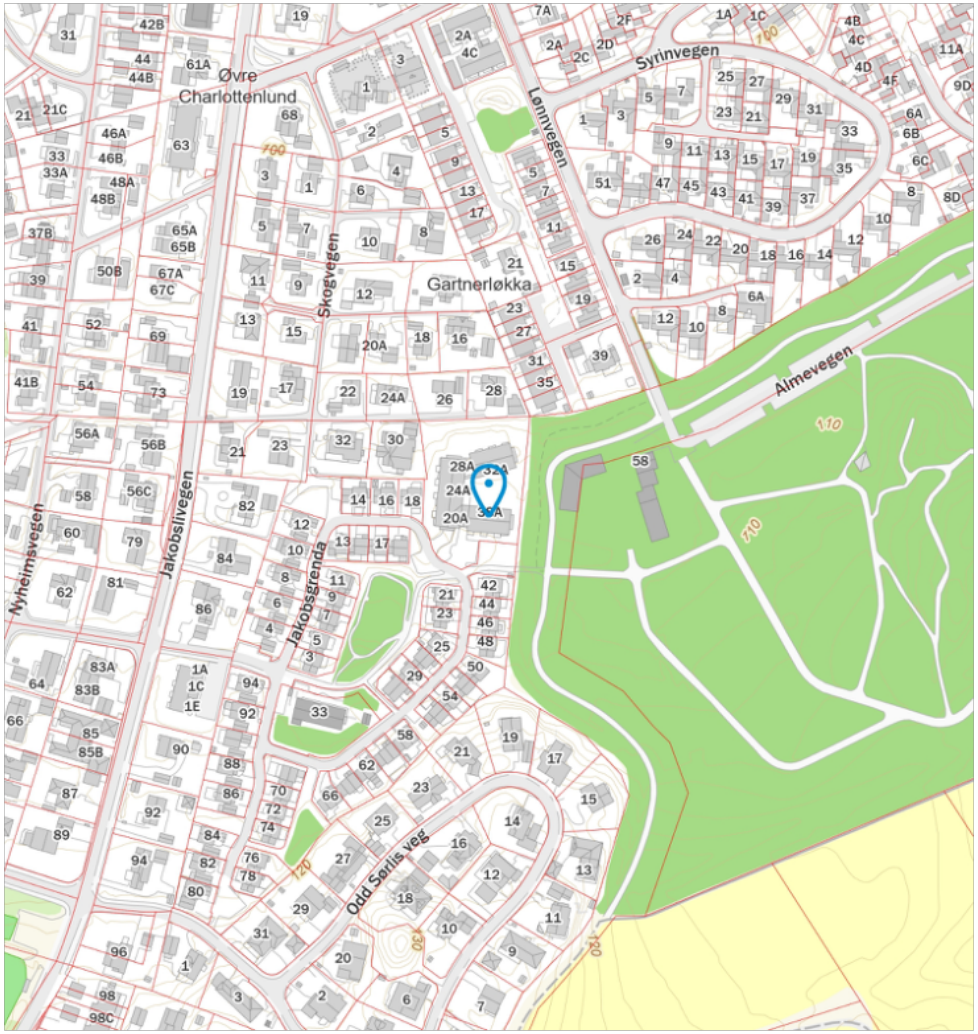


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT: 23.10.2025
Husby, Thor Egil

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thor Egil Husby

Boligen

Jakobsgrenda 38B
7059 Jakobsli

5001-20/43/0/13

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Nettopp byttet slange og slitedeler på Gassovn i oktober 25.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Hagnes
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet Nippel og slange.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Oppvaskmaskin er defekt. (ikke utbedret)
Motor i markise var defekt og er byttet i oktober 2025. (utbedret)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Kjells Markiser
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jakobsgrenda 38 B , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 20, bnr. 43, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 26.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1095 **Referansenummer:** SX9990

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

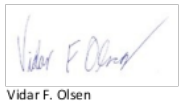
Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig



Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no

411 91 616

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Jakobsgrenda 38 B , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 43
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder hvor det må forventes tiltak i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken, delvis overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe. Det er montert gasspeis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

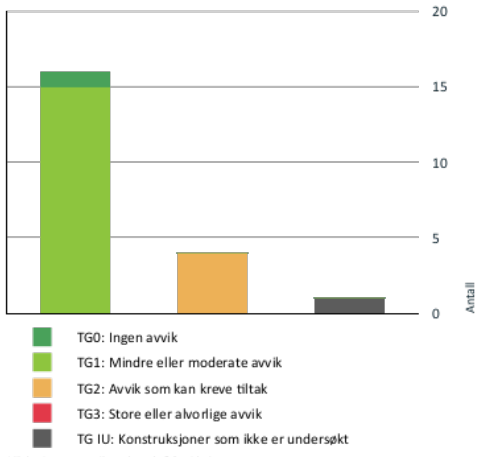
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

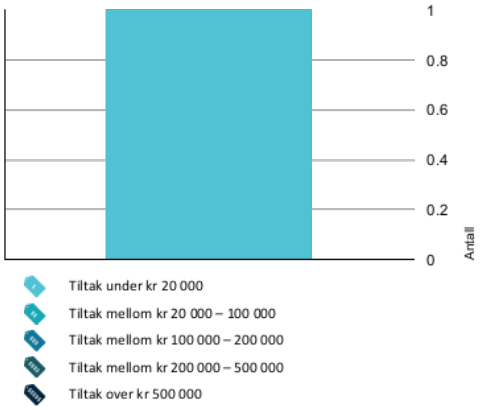
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppdraget er et salg via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Jakobsgrenda 38 B , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 43
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken, delvis overbygd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Det er montert gasspeis.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dusj sonen har tett terskel noe som vil forhindre vann til å gå mot sluk ved en eventuelt lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med tettesjikt over 10 år.
Det anbefales og etablere åpning i tett terskel for å sikre at vann ledes mot sluk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Jakobsgrenda 38 B , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 43
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Det anbefales etablering av vannalarm eller aquastop som et sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales etablering av vannalarm eller aquastop som et sikkerhetstiltak.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ligger i fdv mappen men er ikke sett av takstmann.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

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

Tilstandsrapport



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jakobsgrenda 38 B , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 43
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

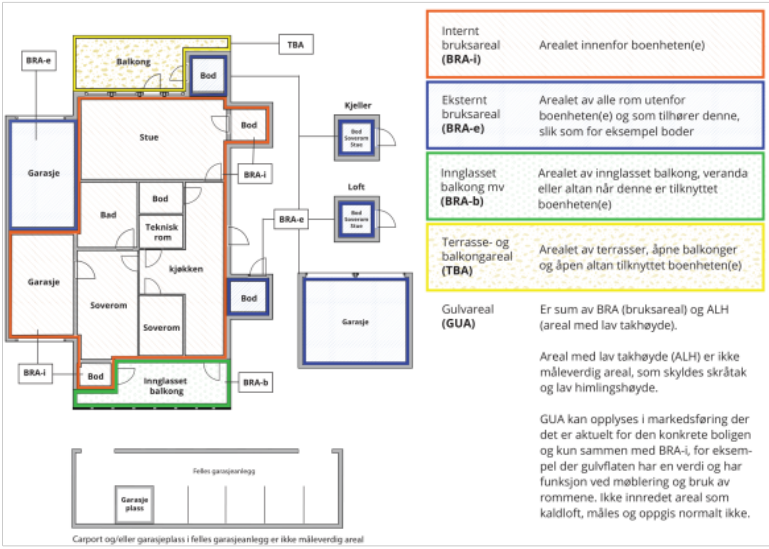
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	66	6		72	7
SUM	**66**	**6**			**7**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, stue, kjøkken, bad	Kjellerbod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	20	43		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jakobsgrenda 38 B

Hjemmelshaver
Husby Egil Kåre, Husby Inger

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	26.10.2025		Fremvist		Nei
Standard beskrivelse	26.10.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

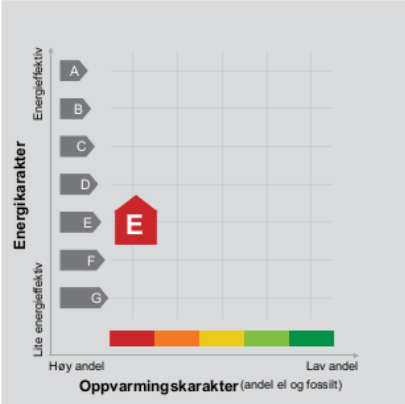
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Jakobsgrenda 38B
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21042013
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-184039
Dato	26.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 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 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16843/621 oppgis ved alle henv.		04.12.2003

JAKOBSGRENDA, HUS 1-22, FERDIGATTEST FOR LEILIGHETSBYGG

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 1-22** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**
Arbeidets art: **Boligbygning**
Tiltakets art: **Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 28.11.2003.

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, 28.11.2003 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 2107/02 og FBR 309/02.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Skanska Norge AS
Sluppenveien 12 D

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Jacobsen	06/2348/ oppgis ved alle henvendelser	Dag Tore Fleischer	21.06.2006

Jakobsgrenda 20 - 40, tilbaketrekking av ferdigattest

Byggesakskontoret viser til Deres brev av 23.05.2006, hvor De har respondert på byggesakskontorets anmodning om redegjørelse av 05.05.2006 vedrørende ovenstående eiendom.

I brevet har De tilbakevist at tiltaket ikke er utført i henhold til igangsettingstillatelsen av 02.10.2002 i delegasjonssak nr. DB 2127/02, da det er lagt til rette for framtidig bruk av gass ved at ledninger er lagt inn på eiendommen.

Byggesakskontoret vil bemerke at det i igangsettingstillatelsen for tiltaket forutsettes at "det installeres gassledninger til omsøkte bolig, som vist i byggesak for VVA samt bebyggelsesplanen." Tiltaket innebærer at eiendommen skal ha gass som sekundær energikilde, og da må det foreligge et tilfredsstillende opplegg for utnytting av slik energi. I henhold til TEK § 10-62, skal den sekundære energikilden "være tilstrekkelig i en beredskapssituasjon, permanent og oppfylle forskriftens tekniske krav". Dette betyr at det skal være klargjort for bruk av gass som sekundær energikilde ved at ledninger for gasstilførsel føres inn til hver enkelt boenhet.

Som påpekt i vårt brev av 05.05.2006, utstedte byggesakskontoret 04.12.2003 ferdigattest for ovennevnte tiltak. Ferdigattesten baserte seg på innsendt ferdigmelding fra Selmer Skanska AS, nå Skanska Norge AS, datert 25.11.2003, med tilhørende kontrollerklæringer. I ferdigmeldingen fra Skanska er det krysset av for at Jakobsgrenda 20 - 40 (hus 1 - 22) har elektrisitet og gass som energikilde, og dokumentasjonen bekreftet at sluttkontrollen ikke hadde avdekket feil og mangler som skulle hindre ferdigattest.

Utstedelse av ferdigattest er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand. Dersom det i etterkant viser seg at ferdigattesten er utstedt på uriktig grunnlag, kan den trekkes tilbake, jf forvaltningsloven § 35, jf forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 nr. 1 og plan- og bygningsloven § 99 nr. 1, 3. ledd. I foreliggende tilfelle finner byggesakskontoret at vilkårene for å utstede ferdigattest allikevel ikke var oppfylt, og at ferdigattesten er utstedt på uriktig grunnlag. Byggesakskontoret finner de gjenstående mangler å være av såpass vesentlig betydning at ferdigattest for tiltaket ikke ville ha blitt utstedt dersom korrekte opplysninger hadde vært gitt i tidligere innsendte ferdigmelding.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 06/2348	Vår dato 21.06.2006

Byggesakskontoret har på grunnlag av ovennevnte besluttet å trekke tilbake ferdigattesten i sak 02/16843.

Byggesakskontoret finner allikevel ikke manglene å være av så vesentlig betydning at man ikke kan gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Slik tillatelse vil bli gitt i en egen ekspedisjon.

VEDTAK:

FERDIGATTEST UTSTEDT 04.12.2003 I SAK NR. 02/16843 TREKKES TILBAKE.

Det vises til forvaltningsloven § 35, samt SAK § 34 nr. 1 og plan- og bygningsloven § 99 nr. 1, 3. ledd.

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

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Halvard Bachke eller Geir Jacobsen, som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 06/2348.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi uten vedlegg: Sameiet Jakobsgrenda v/Randi Larsson, Jakobsgrenda 34 A, 7059 Jakobsli

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Skanska Norge AS DK Trondheim
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Halvard Bachke	06/2348/ oppgis ved alle henv.	Dag Tore Fleicher	21.06.2006

Jakobsgrenda 20 - 40, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg

Byggested: **Jakobsgrenda 20 - 40** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS DK Trondheim**
Tiltakshaver: **Sameiet Jakobsgrenda**

Vi viser til brevene *tilbaketrekking av ferdigattest* samt *varsel om pålegg*, begge datert 21.06.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

På bakgrunn av den dokumentasjon som foreligger på saken, finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen 21.09.2006.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom manglene ikke er rettet og ferdigattest ikke er innhentet innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Halvard Bachke
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Jakobsgrenda v/Randi Larsson, Jakobsgrenda 34A, 7059 Trondheim

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Skanska Norge AS
Sluppenveien 12 D

N-7434 TRONDHEIM

VARSEL OM PÅLEGG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Jacobsen	06/2348/ oppgis ved alle henv.	Dag Tore Fleischer	21.06.2006

Jakobsgrenda 20 - 40, varsel om pålegg

Byggesakskontoret viser til tidligere korrespondanse i saken.

I vedtak av 21.06.2006 trakk byggesakskontoret tilbake ferdigattest utstedt 04.12.2003 i vår sak nr. 02/16843.

Byggesakskontoret vil, som i ovennevnte vedtak om tilbaketrekking av ferdigattest, påpeke at det i igangsettingstillatelsen for tiltaket ble forutsatt at "det installeres gassledninger til omsøkte bolig, som vist i byggesak for VVA samt bebyggelsesplanen." Da tiltaket innebærer at eiendommen skal ha gass som sekundær energikilde, må det foreligge et tilfredsstillende opplegg for utnytting av slik energi. Tillatelsen innebærer således at gassledning skal føres inn i bygningen, noe som ikke er gjort. Det vises for øvrig til TEK § 10-62 og de krav som følger av bestemmelsen.

Tiltaket er dermed ikke utført i samsvar med igangsettingstillatelsen av 02.10.2002 i delegasjonssak nr. DB 2127/02, og de mangelfulle arbeidene innebærer et vesentlig brudd på plan- og bygningslovgivningen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 113, inkluderer personkretsen som pålegg/forelegg etter plan- og bygningsloven kan rettes mot også ansvarlig søker. Hvem av de involverte i byggesaken byggesakskontoret velger å rette et eventuelt pålegg mot, avhenger blant annet av hvilket stadium av byggesaken man befinner seg på.

Byggesakskontoret vil bemerke at et av ansvarlig søkers ansvar i byggeprosessen, er å sikre en helhetlig organisering av hele prosjektet helt frem til ferdigattest er utstedt. Ansvarlig søker skal være tiltakshavers bindeledd til både bygningsmyndighetene og de øvrige ansvarlige foretak, herunder forestå kommunikasjon med bygningsmyndigheten, jf forskrift om godkjenning av fortak for ansvarsrett (GOF) § 8. I foreliggende tilfelle er tiltaket ikke ferdigstilt (ferdigattest er trukket tilbake). På bakgrunn av ovennevnte, finner byggesakskontoret det således riktig at et varsel om pålegg om retting rettes til Deres firma, i egenskap av rollen som ansvarlig søker.

I samsvar med forvaltningsloven § 16, varsles De om at pålegg etter plan- og bygningsloven §113 om retting av det ulovlige forhold vil bli vurdert, dersom ikke det ulovlige forhold er rettet innen 21.07.2006. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/2348	21.06.2006

I samsvar med Trondheim kommunes betalingsregulativ for bygg-, plan- og fradelingssaker pkt. B11, kan det for tiltak som utføres i strid med plan- og bygningslovgivningen, ilegges et behandlingsgebyr for det merarbeid det ulovlige tiltaket medfører. I samsvar med forvaltningsloven § 16, varsles De om at slikt forhøyet gebyr vil bli vurdert ilagt. De har anledning til å uttale Dem innen en måned. Utdrag av betalingsregulativet vedlegges til orientering.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på det straffansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven §§ 110, 111 og 112. Lovbestemmelsene vedlegges til orientering.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Halvard Bachke eller Geir Jacobsen, som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 06/2348.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Kopi uten vedlegg: Sameiet Jakobsgrenda v/Randi Larsson, Jakobsgrenda 34 A, 7059 Jakobsli

101783/06

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Skanska Norge AS DK Trondheim
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Halvard Bachke	06/2348/ oppgis ved alle henv.	Helle Jensen	22.09.2006

Jakobsgrenda 20 - 40, forlenget midlertidig brukstillatelse

Byggested: **Jakobsgrenda 20 - 40** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS DK Trondheim**
Tiltakshaver: **Sameiet Jakobsgrenda v/Randi Larsson**

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, herunder midlertidig brukstillatelse av 21.06.2006 med utløp 21.09.2006.

Deres anmodning om forlenget midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 22.09.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

På bakgrunn av den dokumentasjon som foreligger på saken, finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen 01.11.2006.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom manglene ikke er rettet og ferdigattest ikke er innhentet innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Halvard Bachke
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Jakobsgrenda v/Randi Larsson, Jakobsgrenda 34A, 7059 Jakobsli

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2107/02

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D
N-7434 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16843 oppgis ved alle henv.		02.10002

JAKOBSGRENDA, HUS 1-22, SØKNAD I ETT-TRINN FOR LEILIGHETSBYGG

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 1-22** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 04.06.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 17.06.2002, 25-26.06.2002, 02.07.2002, 04.07.2002, 08.07.2002 og 09.08.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Søknaden ble sendt inn for 2. gang den 17.06.2002, og ble liggende for komplettering, da søknaden ikke var komplett ved innsendelse.

Søknaden gjelder oppføring av bolig, 2 etasjer samt kjeller. Boligen er i tråd med gjeldende regulering og bebyggelsesplan. Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker har fått fremlagt saken i henhold til vedtak gjort i bebyggelsesplanen. Det vises til Bygningsrådets/ Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 0230/02.

Forhåndskonferanse er avholdt 13.02.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det kom inn nabomerknad på byggesaken for VVA den 15.04.2002, plan- og bygningsenheten er usikker på om denne nabomerknaden opprettholdes, men har valgt å kommentere den. Merknaden er sendt fra naboer i Odd Sørlis 21, 23 og 25. Det ble i merknaden påpekt høy utnyttingsgrad på eiendommen. Hvis ikke utnyttingsgraden ble redusert krever de subsidiært at de aktuelle boligene (sannsynligvis hus nr 74-70) blir plassert i NØ/SV retning mellom Odd Sørlis vei 21 og 29. Dette for å skape luft mellom boligene.

Planstatus

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan-og bygningsenheten 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	+47 72 54 63 81	+4772 54 67 05	NO 942 110 464

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Overvik, Jakobsli (R-399). Reguleringsplan med bestemmelser for gravplass, boliger, turdrag og omregulering fra bolig til jord- og skogbruk. Eiendommen er regulert til boliger.

Vurdering/begrunnelse
I henhold til Bygningsrådets/ Det faste utvalg for plansaker vedtak skal Leilighetsbygget skal ha følgende høyder:
Høyder nord, snitt A-A: 1 etasje 110,3 moh, gesims 115,8 moh og møne 118,8 moh.
Høyder vest, snitt B-B: 1 etasje 111,0, gesims 116,5 moh og møne 119,5 moh.
Høyder sør, snitt C-C: 1 etasje 111,0, gesims 116,5 moh og møne 119,5 moh.

Utnyttingsgraden for eiendommen ligger på 30 % TU, dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan. Ansvarlig søker har også prøvd å spre bebyggelsen langs Odd Sørlis vei slik at det blir avstand mellom boligene. Innsendte tiltak er i samsvar med bebyggelsesplanen.

Plan- og bygningsenheten har, etter avtale med ansvarlig søker Selmer Skanska v/ Oddbjørn Harbak, vedlagt utenomhusplan, skisseforslag, 16.11.2001, til søknaden. Plan- og bygningsenheten forutsetter at utenomhusplan er gjeldende for byggesaken og eventuelle endringer av den må sendes inn for godkjenning. Plan- og bygningsenheten forutsetter at grøntarealene, som vist på utenomhusplan, skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at omsøkte tiltak blir plassert i henhold til bebyggelsesplanen.

Kontrollplanen viser ikke prosjektering for sekundær varme eventuelt skorstein, TEK § 10-62. Plan- og bygningsenheten forutsetter at det installeres gassledninger til omsøkte bolig, som vist i byggesak for VVA samt bebyggelsesplanen.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 25.06.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 25.06.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Selmer Skanska A/S for fagkode SØK 040.2, PRO/KPR 110.1, utenom ventilasjon, PRO/KPR 133.2, SAM 040.3 og UTF/KUT 040.3, utenom sanitær,
- Sandiaconsult AS for fagkode PRO/KPR 132.2
- Rørtech VVS AS for fagkode PRO/KPR/UTF/KUT 311.2
- Flexit AS for fagkode PRO/KPR 360.1

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan, planer og snitt datert 09.08.2002 skal legges til grunn for utstikningen. Kart og oppmåling har kontrollert og godkjent plasseringen i forkant av tillatelsen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99. Grøntarealene som vist på utenomhusplanen må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Selmer Skanska Bolig AS
Postboks 6033
7434 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

[KOPI]

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 1056/03
IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16843/621 oppgis ved alle henv.		23.05.2003

JAKOBSGRENDA HUS 1 -22, ENDRING AV ANSVARSRETT FOR LEILIGHETS KOMPLEKS

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 1-22** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 21.05.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 21.05.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett for prosjekterende og utførende av sanitæranlegg og vannbåren varme fra RØRTECH til Rørservice VVS AS. Det vises for øvrig til vedtak DB 1673/02.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-399 . Reguleringsplan med bestemmelser for gravplass, boliger, turdrag og omregulering fra bolig til jord- og skogbruk. Eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for 2001-2012, godkjent 27.03.2003. Området er vist som fremtidig tettbebyggelse for bolig.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte endring.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	02/16843	23.05.2003

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 25.06.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 25.06.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til, det vises også til DB 1673/02:
- Rørservice VVS AS for fagkode PRO/KPR/UTF/KUT 311.2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bygningssjef

Veronica Lysa Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Saksvedlegg 1
FBR 309 /02

Saksprotokoll

Utvalg:	**Bygningsrådet**	**A**
Møtedato:	**17.09.2002**	
Sak:	**0230/02**	
Resultat:	**Behandlet**	
Arkivsak:	**02/16843**	
Tittel:	**JAKOBSGRENDA, HUS 1-22, SØKNAD I ETT-TRINN FOR LEILIGHETSBYGG**	

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bygningsrådet, det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om oppføring av leillighetsbygg i Jakobsgrenda, gnr 20/bnr 34.

Bygningsrådet finner at høyden, i henhold til vedtak gjort i bebyggelsesplanen, er redusert tilstrekkelig og kan godkjenne tiltaket. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon, fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkår blir ivaretatt.

TRONDHEIM FORMANNSKAP, 17.09.2002

Anne Kathrine Slungård
ordfører

Øyvind Øyen

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Kopi til
11 JUNI 2003
Dok.nr.
Løpenr.
Arkivkode
U.off.§

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: Prinsens gate 1

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sigrun Schei	**73 19 91 88**	**06.06.2003**	**2003/2015-423.1**
Kommunal- og beredskapsavdelingen		Deres dato	Deres ref.
		09.01.2003	**02/16843/621**

Trondheim kommune - Plan- og bygningsenheten
Holtermannsveien 1
7004 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler GKU Kopi til
11 JUNI 2003
Saksnr 02/16843 Dok.nr 026 Løpenr 03002/03
Videres.til: Arkivkode L42 Unr.§

Stadfestelse av vedtak - klagebehandling i sak FBR 0309/02 - søknad i ett trinn for leilighetsbygg Jakobsgrenda 20/34

Vi viser til Deres oversendelse 09.01.2003.

Saksgang:

Bygningsrådet i Trondheim fattet 17.09.2002, sak FBR 230/02, vedtak om godkjennelse av ettrinns søknad om leilighetsbygg i Jakobsgrenda. Vedtaket ble påklaget 11.10.2002 av nabo Finn Sarheim. Bygningsrådet behandlet klagen 17.12.2002, sak 309/02, men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket. Klagen er sendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagen:

Klager anfører at kommunen helt har sett bort fra naboenes sterke protester mot tiltaket. Han stiller også spørsmål ved benevnelsen "småhus" på byggeprosjektet. Bygget innebærer lite uteområde samt reduksjon av lys og sol i forhold til etablert bebyggelse, og er strøksfremmed. Klageadgangen har dessuten liten verdi i og med at prosjektet allerede er startet opp.

Fylkesmannen bemerker:

Klagen er satt fram innen klagefristen av person med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningslovens (fvl) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse:

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl), jfr. lovens § 15. Departementets myndighet er i resolusjon av 20.06.1986 nr. 1284 delegert til Fylkesmannen. I henhold til forvaltningslovens § 34 kan klageinstansen prøve alle sider av saken. Der statlig instans er klageorgan for vedtak truffet av kommune, skal hensynet til det lokale selvstyret vektlegges ved prøvingen av det frie skjønn.

Planstatus:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan R-399, stadfestet 04.05.2000, og bebyggelsesplan vedtatt 07.05.2002.

Kommunen har i forbindelse med vurdering av søknaden om byggetillatelse vist til at det er satt fram klage på bebyggelsesplanen. Vi har vært i kontakt med kommunen og fått opplyst at klagen ble trukket etter et møte mellom kommunen og klagerne.

Rettslig vurdering:

Tiltaket er i tråd med vedtatt bebyggelsesplan for området.

I forhold til reguleringsplanen inneholder bebyggelsesplanen endringer vedrørende tomteutnyttelse og type hus. Tomteutnyttelsen er økt til dels betydelig. Påklagede tiltak er et leilighetsbygg på 22 boenheter, mens området i reguleringsplanen er regulert til "småhus." Fylkesmannen har vurdert bebyggelsesplanen i forhold til reguleringsplanen, og kommet til at de endringer som planutvalget har gjort gjennom bebyggelsesplanen ligger innenfor den myndighet som utvalget har i henhold til pbl § 28-2 andre ledd. Det foreligger for øvrig ingen klage på bebyggelsesplanen.

Det er i vedtaket om bebyggelsesplan tatt inn en forutsetning om at høyden på leilighetsbygget blir redusert i forhold til bebyggelsen i Skogveien. Høyden er i byggetillatelsen redusert med 0,5 meter for søndre og vestre fløy og 1,2 meter for nordre fløy. Kommunen har godkjent den nye høyden da denne er funnet å være i samsvar med bebyggelsesplanvedtaket. Ut fra vedlagte tegninger ligger høyden innenfor de rammer som plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 setter. Fylkesmannen har ingen merknader til høyden på bygget.

Klager har anført flere momenter vedrørende størrelsen på bygget. Dette er imidlertid forhold som er vurdert i forbindelse med vedtakelse av bebyggelsesplanen. Så lenge tiltaket er i tråd med bebyggelsesplanen samt plan- og bygningslovens bestemmelser, er det ikke grunnlag for å nekte oppføring av omsøkte bygg.

Når det gjelder klagers anførsel om at kommunen har sett bort fra beboernes protester mot tiltaket, vil Fylkesmannen bemerke at kommunen ikke har noen plikt til å ta slike innvendinger til følge. Kommunens planvedtak fattes på bakgrunn av en omfattende prosess hvor både beboere og faginstanser får uttale seg. Vedtaket er likevel underlagt et betydelig skjønn fra kommunens side. Det vil ofte være delte meninger om arealbruken i et område. Selv om beboernes syn har vært kjent for kommunen, kan kommunen velge å se bort fra disse synspunktene ved vedtakelsen av planen. Kommunens skjønn kan Fylkesmannen bare i begrenset grad overprøve.

Klager har vist til at klageadgangen blir illusorisk når arbeidet med det påklagede tiltaket iverksettes før klagebehandlingen er avsluttet. Vi vil bemerke at underinstansen eller klageinstansen i henhold til fvl § 42 kan beslutte at et vedtak ikke skal iverksettes før klagen er avgjort. Beslutningen er skjønnsmessig og beror på en avveining mellom partenes interesser. Kommunen har i denne saken valgt å ikke gi oppsettende virkning.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunn til å sette Trondheim kommunes avgjørelse i saken til side. Vi har ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen og kan ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil som kan ha fått betydning for resultatet i saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 15, samt Miljøverndepartementets rundskriv av 01.07.1986, fatter Fylkesmannen følgende

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler Kopi til
11 JUNI 2003
Saksnr 02/16843 Dok.nr. Løpenr.
Videres. til Arkivkode U.off.§

vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 17.09.2002, sak nummer FBR 0230/02.

Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke påklages videre, jfr. forvaltningslovens § 28.

Partene underrettes ved gjenpart av dette brev.

Sakens dokumenter returneres.

Med hilsen

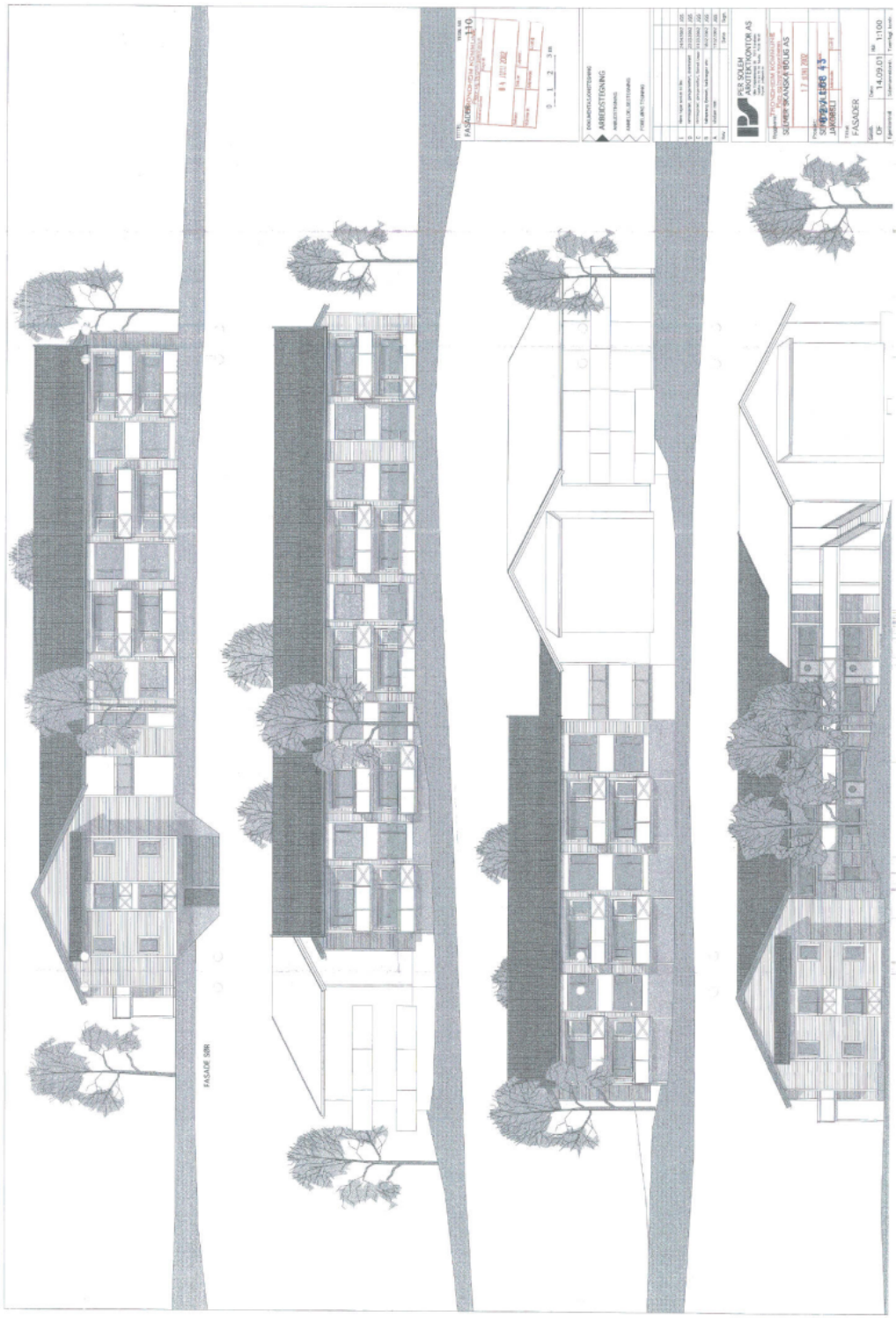
Stig Roald Amundsen (e.f.)
fung. fagsjef

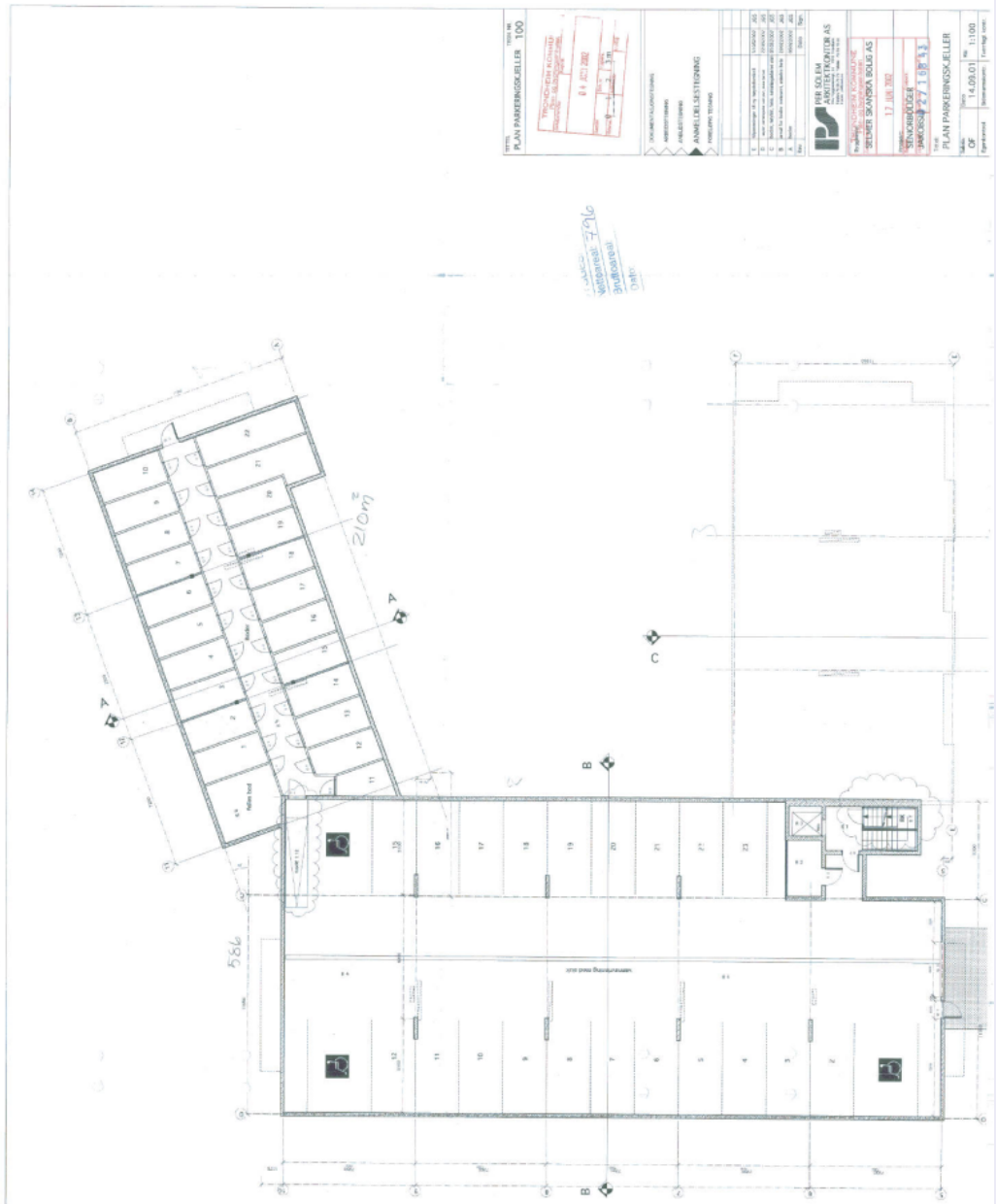
Sigrun Schei
førstekonsulent

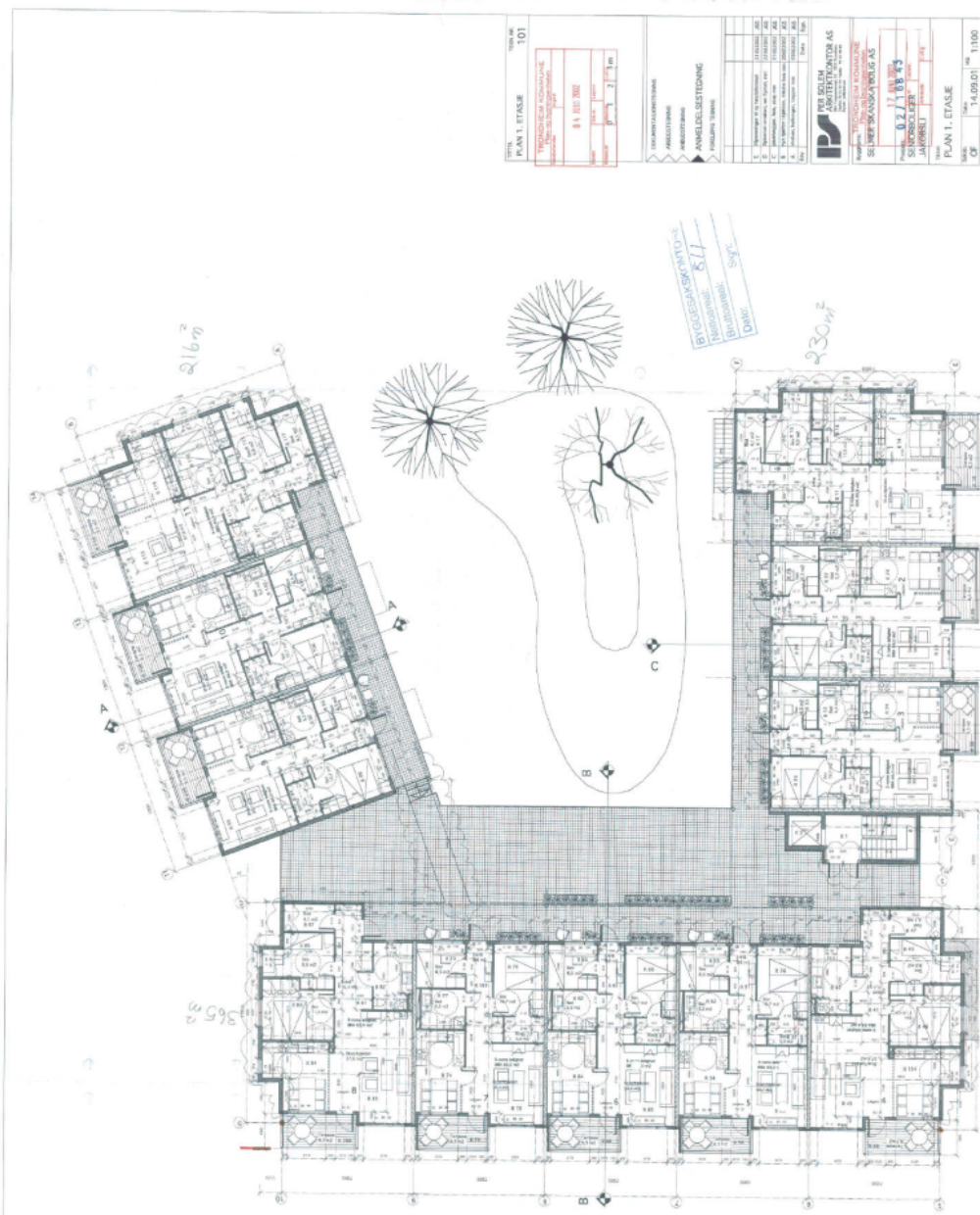
Vedlegg: sakens dokumenter

Kopi:
Selmer Skanska Bolig AS Postboks 6033 7434 TRONDHEIM
Finn Sarheim Skogveien 18 7059 JAKOBSLI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
11 JUNI 2003
Saksnr 02/16843 | Dok.nr. | Løpenr.
Videres til | Arkivkode | U.off.§




PLAN PARKERINGSKJELLER 100
TRONDHEIM KOMMUNE
SELVER SKANSKA BOLIG AS
SENKRØLGER
JAKOBSLI
PLAN PARKERINGSKJELLER
14.09.01
1:100
ANMELDELSESTEGNING
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
210m²
586


PLAN 1. ETASJE 101
TRONDHEIM KOMMUNE
SELVER SKANSKA BOLIG AS
SENDRØLGER
JAKOBSLI
PLAN 1. ETASJE
14.09.01
1:100
ANMELDELSESTEGNING
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
216m²
230m²
365m²



PLAN 2. ETASJE 102

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsetaten
04 JUNI 2002

ANMELDELSESTEGNING

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

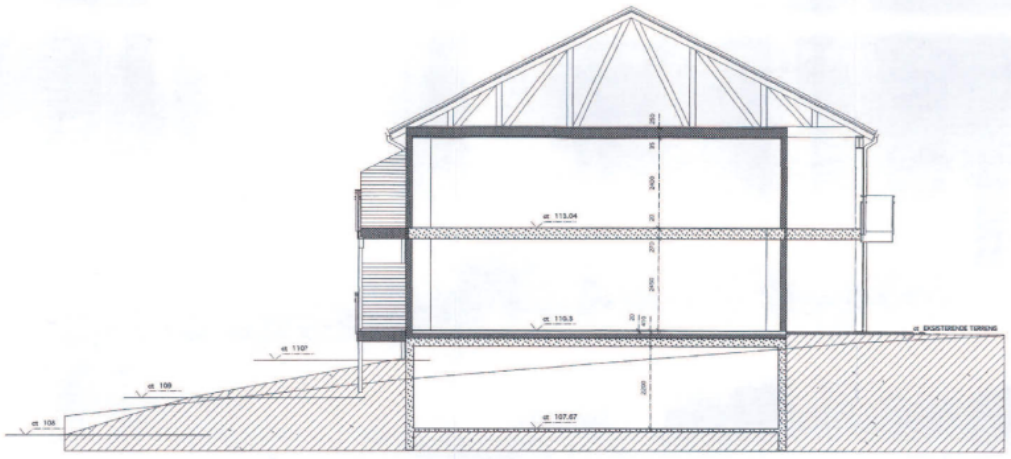
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsetaten
SELMER SKANSKA BOLIG AS
17 JUNI 2002
02/168 43
SKANSKABOLIGER
JAKOBSLI

PLAN 2. ETASJE

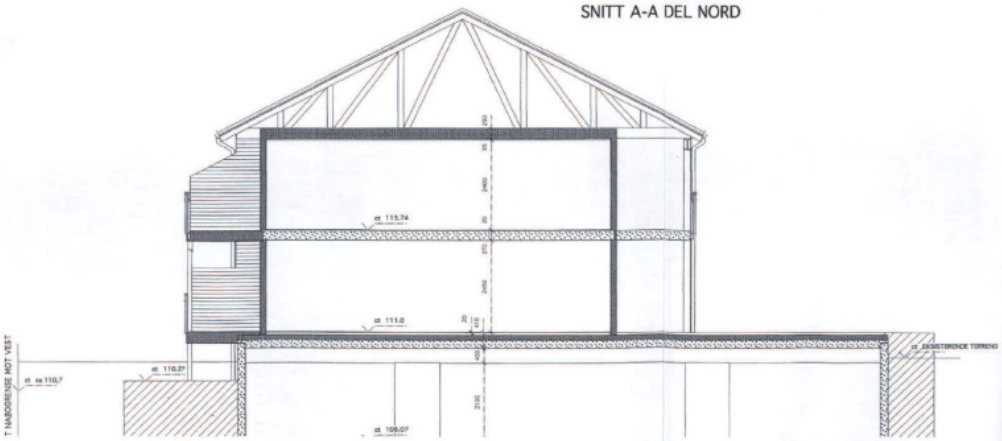
OF | 14.09.01 | 1:100

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 611
Bruttoareal:
Dato: Sign:

74



SNITT A-A DEL NORD



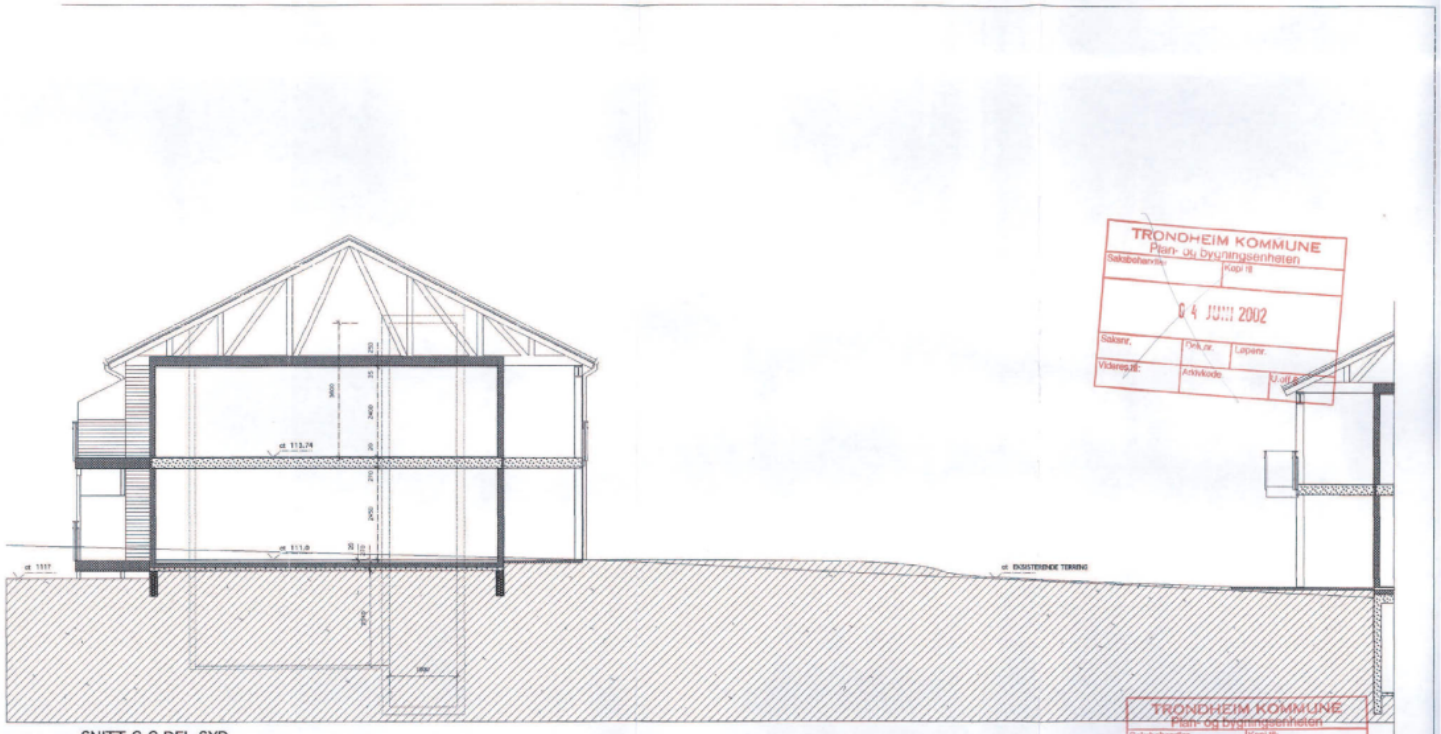
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til:
04 JUNI 2002
Sak nr. | Tiltak nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | Lnr. utl.§

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til:
17 JUNI 2002
Sak nr. 02/168 43 | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | Lnr. utl.§

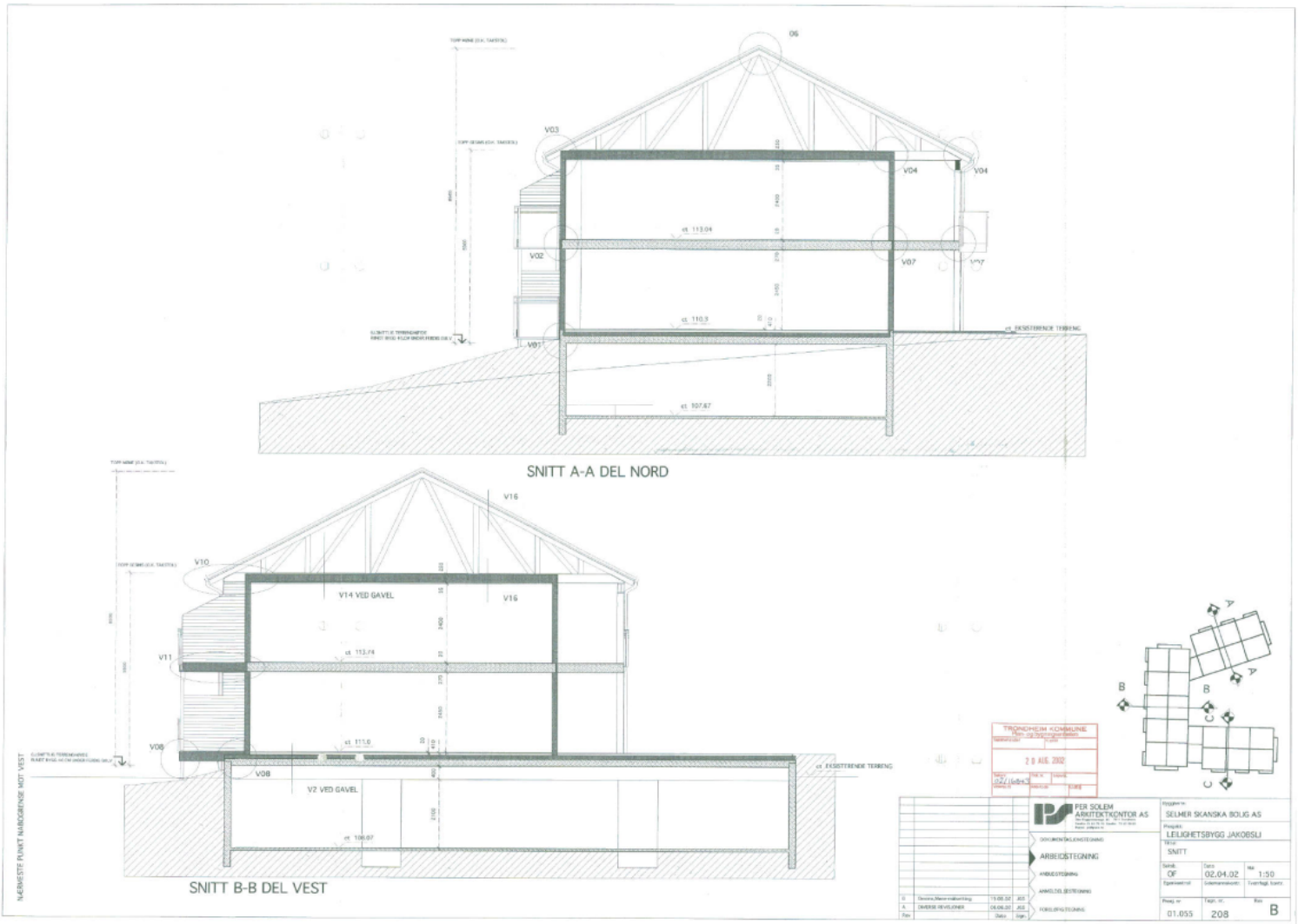
HALV MÅLESTOKK

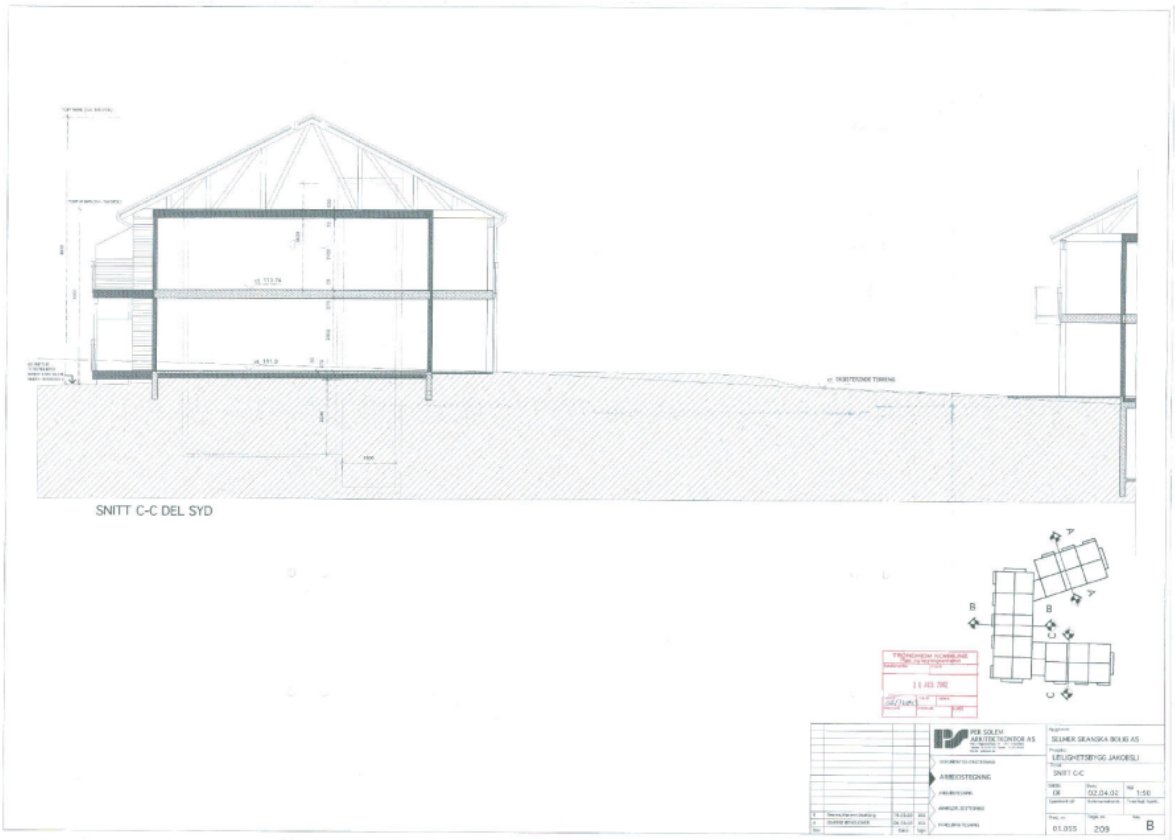
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
DOKUMENTASJONSTEGNING

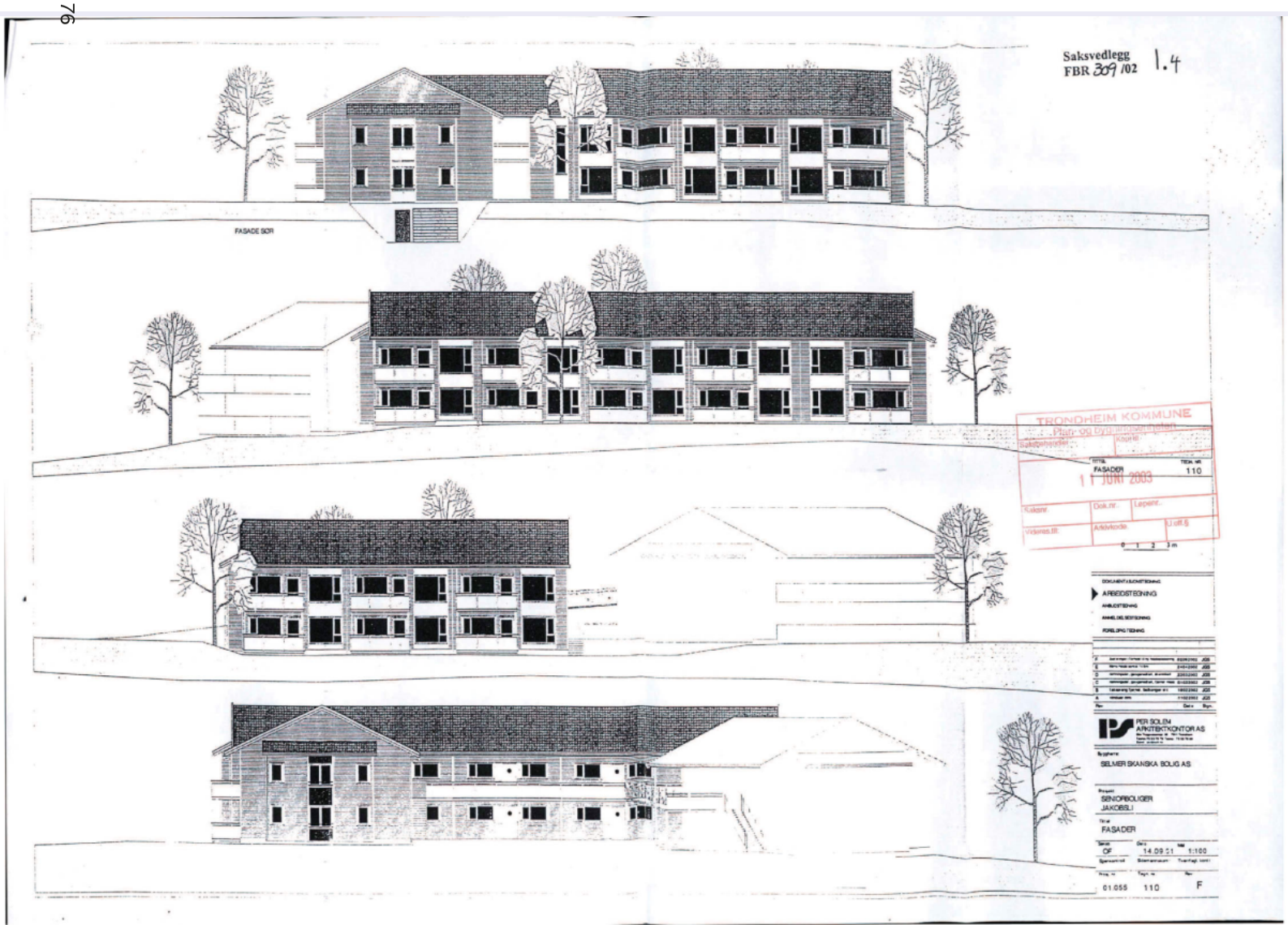
Byggherre: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: LEILIGHETSBYGG JAKOBSLI



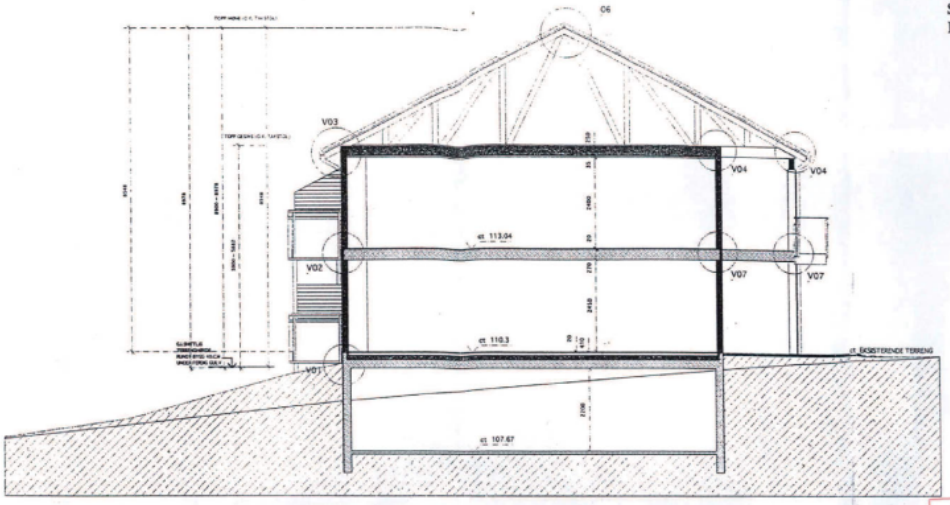
SNITT C-C DEL SYD



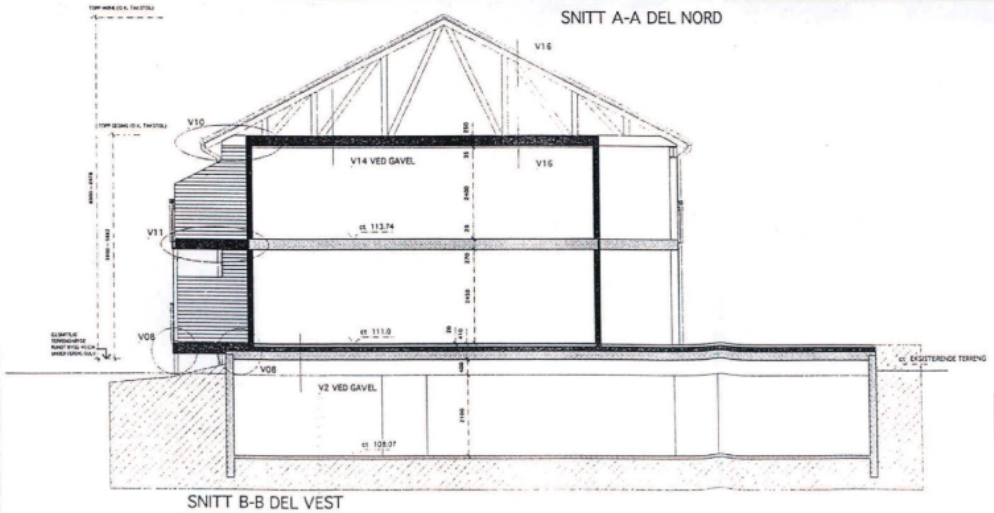

SNITT C-C DEL SYD
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
SELMER SKANSKA BOLIG AS
LEILIGHETSBYGG JAKOBSLI
SNITT C-C
ARBEIDSTEGNING
02.04.02
1:50
01.055
209
B


Saksvedlegg
FBR 209/02 1.4
FASADE SØR
TRONDHEIM KOMMUNE
11 JUNI 2003
TITTEL
FASADER
TEGN. NR.
110
ARBEIDSTEGNING
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
SELMER SKANSKA BOLIG AS
SENIORBOLIGER
JAKOBSLI
FASADER
14.09.01
1:100
01.055
110
F

Saksvedlegg
FBR 309 /02 1.5



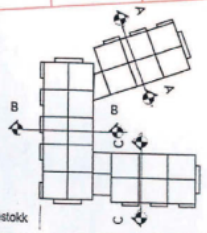
SNITT A-A DEL NORD



SNITT B-B DEL VEST

NÆRMESTE PUNKT NABOGRENSE MOT VEST

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
11 JUNI 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U.off.§



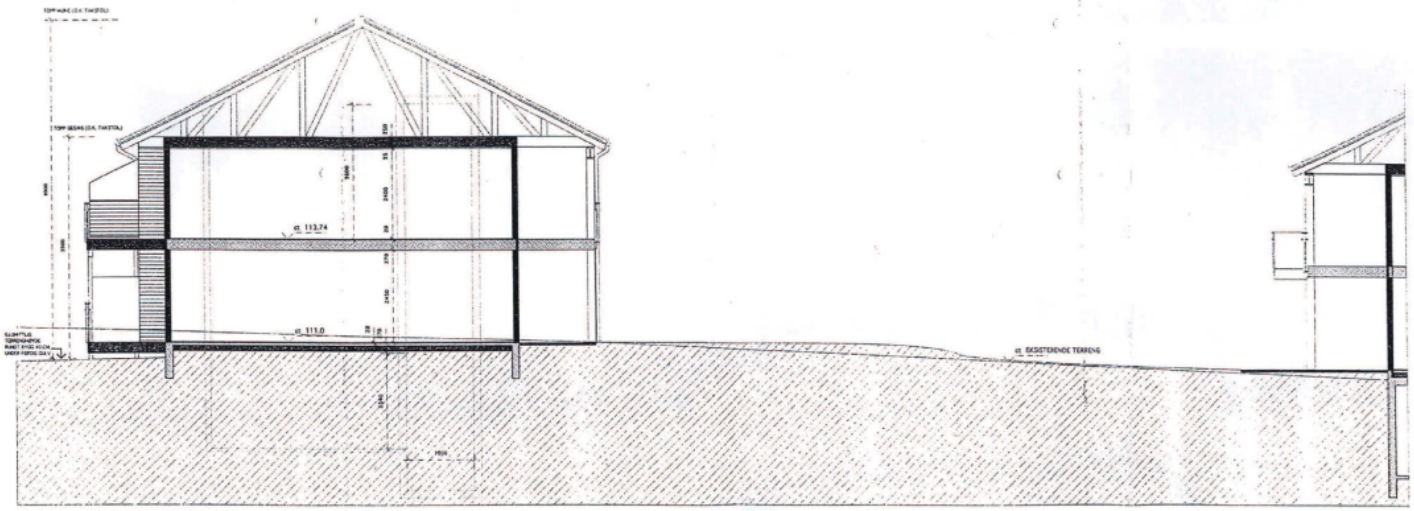
1/2 målestokk

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANBEFALINGSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Byggherre: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: LEILIGHETSBYGG JAKOBSLI
Tittel: SNITT
Målest. CF | Dato 02.04.02 | Rev. 1:50
Epost arkitekt | Sidetallsnummer | Tverrfagl. kontr.
Prosj. nr. 01.055 | Tegn. nr. 208 | Rev. B

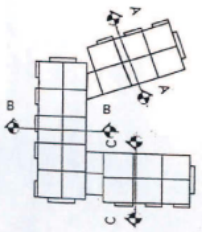
77

Saksvedlegg
FBR 309 /02 1.6



SNITT C-C DEL SYD

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
11 JUNI 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U.off.§



1/2 målestokk

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANBEFALINGSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Byggherre: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: LEILIGHETSBYGG JAKOBSLI
Tittel: SNITT C-C
Målest. CF | Dato 02.04.02 | Rev. 1:50
Epost arkitekt | Sidetallsnummer | Tverrfagl. kontr.
Prosj. nr. 01.055 | Tegn. nr. 209 | Rev. B

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Jakobsgrenda 38B 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET JAKOBSGRENDA

(org.nr. 985 922 977)

Først vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 10. juni 2003
Revidert årsmøtet 18.04.2018, 28.04.2020.

§1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Jakobsgrenda.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive 22 eierseksjoner i eiendommen gnr. 20, bnr. 34 i Trondheim kommune.

Det er opprettet eget grunnbokblad for hver enkelt eierseksjon, i tillegg til at den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen.

De enkelte bruksenhetene består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. Tilleggsdelen gjelder bod i kjelleren, samt avmerket biloppstillingsplass i parkeringskjeller.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

For å sikre verdier og eiendom kan sameiets fellesareal kameraovervåkes. Opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styret og ekstern behandlingsansvarlig. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politimyndighetene.

§3 Parkering

Sameiet disponerer til sammen 23 parkeringsplasser i p-kjeller, hvorav tre plasser er satt av til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og hver seksjonseier disponerer en plass. Plassen kan bare selges sammen med hoveddelen. Styret skal informeres ved inngåelse og opphør av bruksoverlatelse/utleie av garasjeplass

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

En seksjonseier kan med skriftlig forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§4 Bruk av eierseksjonene og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret skal informeres ved bruksoverlatelse av seksjonen, herunder også ved kortidsutleie.

Seksjonseiere med bruksenhet i første etasje har rett til å oppføre platting i forlengelsen av sin veranda på fellesskapets eiendom, iht retningslinjer for utforming gitt av styret. Vedlikeholds- og utskiftningsplikt for plattingen ligger hos den enkelte seksjonseier. Kostnader til de- og remontering skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjonen plattingen tilhører.

§ 5 Rettslig rådighet

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. I tillegg må styret informeres om utleie av egen garasjeplass.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Med unntak av de eiere som allerede forefinnes ved sameiets stiftelse, kan juridiske personer ikke erverve seksjon.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 - åtte - høyst 20 - tjue - dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkalling skal også følge revidert årsregnskap.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets regnskap.
2. Valg av styre
3. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. § 6.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene,
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer eller nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) Innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådighet over seksjonen,
c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13-
d) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvalting, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes.
e) Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser.

.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges på årsmøtet.
Styremedlemmene blir valgt for to år. Varamedlemmer kan velges. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 11 Ordensregler

Det er utarbeidet egne husregler for Sameiet Jakobsgrenda.

§ 12 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jfr eierseksjonsloven § 32. Misligholdt vedlikehold medfører erstatningsansvar etter eierseksjonsloven § 34

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, jfr. eierseksjonsloven § 33. Misligholdt vedlikehold medfører erstatningsansvar etter § 35.

Ved skade på Sameiets eiendom vil eier av boligseksjon som har forårsaket skaden bli belastet med gjeldende egenandel i Sameiets forsikring når denne ikke har overholdt sitt vedlikeholdsansvar eller opptrådt uaktsomt.

§ 15 Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.
Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameiet proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 19 Lov om eierseksjoner

Disse vedtektene følger lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr., og kommer til anvendelse i den grad de ikke strider mot disse.

HUSREGLER FOR SAMEIET JAKOBSGRENDA

1. Vi vil gjerne ha et trivelig bomiljø.
Alle beboerne må bidra til at det blir godt å bo her.
Du må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke samhørigheten og trivselen.

2. For å øke sikkerheten, skal dører porter til fellesarealer være låst.
Alle har plikt til å påse at heisen ikke misbrukes.
Adkomst til utvendige trapper må alltid være tilgjengelig og framkommelig.

3. Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig.
Men en må vise hensyn så en ikke sjenerer andre.
Boring i tak og vegger, samt annen bygningsstøy tillates ikke mellom kl.23.00 og 07.00 eller på søn- og helligdager.
Unngå høy musikk, vasking av klær med maskin og støy fra leiligheten i samme tidsrom som for bygningsstøy.
Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Grilling med kull er ikke tillatt.
Vis hensyn til dem som bor under ved rengjøring eller snømåking av altan og svalgang.
Teppebanking fra svalgang og altan er ikke tillatt.
Tørking og lufting av tøy må bare gjøres på egen balkong, så det ikke er til sjenanse for andre som ferdes i fellesarealene.

4. Utvendige forandringer og/eller fastmontering som forandrer husets utseende må godkjennes av styret.
Parabolantenner er ikke tillatt. Styret kan i visse tilfeller gjøre unntak.
Markiser eller vindskydd på altan, skal være likt for alle.
Blomsterkasser skal henges innvendig på altan. Det er tillatt å henge blomsterkasser på utside av veranda i 1. etg.

5. Alle plikter å holde orden i felles ytre rom.
Biler skal parkeres på anvist plass i garasjen. Har du flere enn en bil, må du selv sørge for parkeringsplass for denne. Uteparkering er kun for gjester. Styret kan gjøre unntak.
Sykler skal parkeres på anvist plass. Det er ikke tillatt å parkere sykler i svalgangen foran leiligheten.
Vasking av bil eller sykkel er ikke tillatt i garasjen.
Avfall skal kildesorteres og tømmes i anviste beholdere eller fjernes. det vises til retningslinjer fra Trondheim kommune, Miljøavdelingen. NB! ingenting skal ligge på gulvet.

6. Det er tillatt å ha husdyr.
Husdyr skal ikke bindes fast ved inngangsdørene uten at eieren er tilstede, da dyrene kan være til sjenanse for beboere eller besøkende.
Alenestående husdyr kan luftes ved eiers egen veranda/terasse på stuesiden, der de vil være til minst bry for alle. Ødeleggelser for felleskapets plener og beplantning repareres av dyrets eier
Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren. Utlegging av mat til fugler og dyr er uønsket, fordi det kan føre til at utøy samler seg.

7. Alle plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten.

8. Eventuelle klager på overtredelse av husreglene eller vedtektene skal sendes skriftlig til styret.

9. Ved behov tar styret reglene opp til revisjon og legger det fram for sameiets generalforsamling. Reglene kan endres med simpelt flertall.

10. For øvrig henvises til vedtektene for sameiet.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 10. juni 2003, sist endret på sameiets årsmøte 28.04.05.
Tillegg pkt 6.2 og 3. linje i pkt 3. vedtatt i årsmøte 24.04.08

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jakobsgrenda

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:00
Sted: Charlottenlund Kirke

Det blir et kort beboermøte etter at den formelle delen av møtet er over.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Hull i hekk

Det er klippet hull i hekken ved plattingen til leil 38A.

Sak innmeldt av Roel

Forslag til vedtak: Sette opp gjerde?

Styrets innstilling: Styret ber årsmøte ta stilling til saken!

5.2 Kontigent til velforeningen

"Skilsmisse» mellom Sameiet og Velforening

Sak innmeldt av Petter Vollan

Forslag til vedtak: Samme som 2024.

Styrets innstilling: Styret vil fortelle om tiltak som er gjort i saken, og informere om at det er hver enkelt andelseier som er medlem i Velforeningen, ikke Sameiet som sådan.

5.3 Informasjon fra styremøter og andre aktuelle saker

Saker som behandles i styret, oppfølging av årsmøtesaker og annen relevant informasjon må informeres om til beboerne i sameiet. Det oppleves mangelfull informasjon rundt dette og bruk av informasjonskanaler kan bedre dette.

Sak innmeldt av Paul Foldal

Forslag til vedtak: Styret informerer om saker fra styremøter, oppfølging av årsmøtesaker og annen relevant informasjon gjennom bruk av oppslagstavle ved inngangspartiet og i TOBB sin portal for sameiet Jakobsgrenda.

Styrets innstilling: Protokoll vil ikke bli lagt ut i sin helhet, men styret foreslår å skrive et sammendrag f.eks fire ganger i året, eller ved behov.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling blir kunngjort på årsmøte.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kate Nisja

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Toril Rogstad

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Torstein Arntzen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Jarle Herman Dybdahl
Gjøran Eilertsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

03.04.2025
Sameiet Jakobsgrenda
styret

Sameiet Jakobsgrenda - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		600 552	582 912	600 490	650 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		123 992	101 112	109 200	145 000
Sum driftsinntekter		**724 544**	**684 024**	**709 690**	**795 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar		-34 999	-34 999	-35 000	-35 000
Avskrivninger		-8 130	-19 512	-8 130	0
Forretningsførerhonorar		-64 398	-62 160	-64 410	-66 500
Honorar administrative tjenester		-4 430	-43	0	-20 300
Eksterne honorar	2	-8 884	-8 363	-16 700	-9 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-20 739	-22 892	-28 500	-25 000
Vaktmestertjenester		-20 783	-19 718	-20 700	-33 000
Renholdstjenester		-40 875	-21 530	-35 000	-42 000
Løpende vedlikehold	4	-100 377	-76 497	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold	5	-581 474	0	-66 000	-66 000
Elektroniske fellesavtaler		-127 536	-107 682	-109 200	-145 000
Forsikring		-128 210	-118 713	-129 400	-147 500
Energi, felles		-42 525	-43 897	-45 000	-40 000
Andre driftsutgifter	6	-22 166	-9 427	-13 500	-26 500
Sum driftskostnader		**-1 210 461**	**-550 367**	**-616 475**	**-700 735**
DRIFTSRESULTAT		**-485 917**	**133 657**	**93 215**	**94 265**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 659	19 302	8 000	8 000
Finanskostnader		-19 330	0	0	-19 071
Netto finansposter		**4 329**	**19 302**	**8 000**	**-11 071**
Resultat før skattekostnad		**-481 588**	**152 959**	**101 215**	**83 194**
Ordinært resultat etter skatt		-481 588	152 959	101 215	83 194
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-481 588**	**152 959**	**101 215**	**83 194**
Disponering av totalresultat:		-481 588	152 959	101 215	83 194
Overført til annen egenkapital		0	152 959	0	0
Overført fra annen egenkapital		-481 588	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	8	0	8 130
Sum anleggsmidler		**0**	**8 130**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	216 609	205 743
Mellomregning Klare Finans	9	2 788	4 873
Opptjente renter	9	23 632	19 219
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	393 180	638 170
Sum omløpsmidler		**636 209**	**868 005**
SUM EIENDELER		**636 209**	**876 135**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	228 800	710 388
Sum egenkapital		**228 800**	**710 388**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	225 766	0
Sum langsiktig gjeld		**225 766**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 060	154 487
Forskudd kunder		5 576	2 482
Påløpte kostnader		6 008	8 778
Sum kortsiktig gjeld		**181 643**	**165 747**
Sum gjeld		**407 409**	**165 747**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**636 209**	**876 135**

Sted:_____, dato:_____

Kate Nisja Leder	Toril Rogstad Styremedlem	Marit Inderhaug Husby Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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 til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	**4 935**	**4 935**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	**8 884**	**8 363**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Sameiet Jakobsgrenda - Noter 2024

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	1 350
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	18 654	21 542
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	2 085	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**20 739**	**22 892**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 009	44 130
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 277	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	33 000	27 704
Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 764	3 938
Reparasjon og vedlikehold annet	2 328	725
Sum vedlikehold	**100 377**	**76 497**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	581 474	0
Sum periodisk vedlikehold	**581 474**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder maling samt vann-og elsjekk.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 947	747
Drift maskiner	12 521	2 426
Gaver	1 439	1 606
Generalforsamling/årsmøte	1 373	2 159
Bankgebyrer	638	643
Andre gebyrer	3 248	933
Andre kostnader	0	913
Sum andre driftsutgifter	**22 166**	**9 427**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**702 258**	**529 787**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-481 588	152 959
Tilbakeført avskrivning	8 130	19 512
Opptak lån	250 000	0
Avdrag lån	-24 234	0
Årets endring i disponible midler	**-247 692**	**172 471**
Disponible midler i periodens slutt	**454 566**	**702 258**

	2024	2023

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**454 566**	**702 258**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 536
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 536
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	58 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	8 130
Antatt levetid i år :	3

Robotgressklipperen er ferdig avskrevet i 2024.

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	393 179	638 169
Sum bankinnskudd	**393 180**	**638 170**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**710 388**	**557 429**
Annen egenkapital 01.01	710 388	557 429
Årets resultat	-481 588	152 959
Annen egenkapital 31.12	**228 800**	**710 388**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**228 800**	**710 388**

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Sparebank 1 SMN**
Formål:	Låneopptak ifm vedlikehold
Lånenummer:	**42019668791**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	10.00 %
Beregnet innfridd:	15.08.2027
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	24 234
Opptak i perioden:	250 000
Lånesaldo 31.12:	**225 766**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42019668791	8	11 888	95 104
	14	9 333	130 662

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jakobsgrenda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jakobsgrenda

Styreleder	Kate Nisja (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Toril Rogstad (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marit Inderhaug Husby (sign.)	19.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JAKOBSGRENDA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JAKOBSGRENDA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 sameiet 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: YNDXM-4CVVL-QGQVK-FEIZH-IHAOS-6X04F

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 16:38:45 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YNDXM-4CVVL-QGQVK-FEIZH-IHAOS-6X04F

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Styrets arbeid siste periode

Styremøter og årsmøter – I løpet av 2024 er det avholdt 3 styremøter og ett årsmøte etterfulgt av et informasjonsmøte for beboere

Dugnad - Gjennomført med topp oppmøte, kaffe, vafler og godt humør

Bredbånd og TV – byttet abonnement for å inkludere bredbånd, innebar bytte av T-wee boks, router og modem, alle fikk nytt levert.

Beisning av fellesarealer – gjennomført på dugnad med store besparelser for Sameiet

Lån til maling av husene samt dører og gulv i kjellerbodene – tatt opp lån, og maling ble gjennomført med de beste skussmål til malerne fra malermester Jomar Utnes

Utskifting av råttent treverk – Malermester Jomar Utnes sørget også for utskifting av råttent trevirke før maling av husene…

Kontroll av pulverapparater – Firesafe er engasjert til årlig kontroll av pulverapparater og nødlys

Systemlås «TOBB-nøkkelen» – Unloc er installert på alle hoved-dører for enklere adgang etter en sviktende port-telefon løsning.

Avfallshåndtering – Plassen til kontainere ble utvidet for å gjøre plass til mat-avfallskontaineren som kom i april

Vann-og el-sjekk – gjennomført av K.Lund og Vintervoll, avvik utbedret av de fleste andelseiere for egen regning.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jakobsgrenda onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Charlottenlund Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

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

Vedtak:
Valgt ble: Aud Karin Andersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 35000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Hull i hekk

Det er klippet hull i hekken ved plattingen til leil 38A.

Sak innmeldt av Roel

Vedtak:
Styret utreder muligheten til å plante hekk

5.2 Kontigent til velforeningen

"Skilsmisse» mellom Sameiet og Velforening

Sak innmeldt av Petter Vollan

Vedtak:
Det er ikke mulig å trekke sameiet fra Velforeningen. Sameiet møter på årsmøtet til velforeningen og fremmer sameiets interesser.

Forslaget nedstemt

5.3 Informasjon fra styremøter og andre aktuelle saker

Saker som behandles i styret, oppfølging av årsmøtesaker og annen relevant informasjon må informeres om til beboerne i sameiet. Det oppleves mangelfull informasjon rundt dette og bruk av informasjonskanaler kan bedre dette.

Sak innmeldt av Paul Foldal

Vedtak:
Protokoll vil ikke bli lagt ut i sin helhet, men styret foreslår å skrive et sammendrag f.eks fire ganger i året, eller ved behov, også på oppslagstavle.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kate Nisja

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Kate Nisja

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Toril Rogstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Paul Gunnar Foldal

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Torstein Arntzen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Toril Rogstad

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Jarle Herman Dybdahl
Gøran Eilertsen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Jarle Herman Dybdahl
Aud Karin Andersen

Protokoll for Sameiet Jakobsgrenda

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Aud Karin Andersen (sign.)	23.04.2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig
legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250387 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Jakobsgrenda 38 B, 7059 Jakobsli.
Gnr. 20, Bnr. 43, Snr. 13, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Aksept frist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøp erstatning. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erstatning PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 50250387
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.11.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no