


Velkommen til

# Jakobsgrenda 5, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Jakobsgrenda 5
# 7059 Jakobsli

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 7 150 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 179 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 7 329 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig i kjede |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 2003 |
| BRA/BRA-i | 142 / 139 m² |
| Soverom | 3 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Frank Robert Bae**
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Kort om eiendommen:**
EiendomsMegler1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott enebolig beliggende i populære Jakobsgrenda.

Nå har du muligheten til å sikre deg en moderne og innholdsrik enebolig beliggende på beste Charlottenlund. Boligen ble oppført så sent som i 2004, og har en rekke moderne og praktiske løsninger. Her bor man i et et rolig og attraktivt område uten gjennomgangstrafikk.  Store vindusflater er en gjenganger i boligen, og sammen med overflater malt i tidsriktige fargetoner bidrar dette til en lett og luftig atmosfære. Boligens innhold og planløsning gjør den til en ypperlig familiebolig - her får du en funksjonell bolig på 142 kvm som strekker seg over tre plan. Her får du bl.a en romslig stue og adskilt kjøkken, tre soverom, totalrenovert bad, separat vaskerom og toalettrom, innholdsrik kjeller med både stor bod, vaskerom og kjellerstue (ikke omsøkt hos kommunen), garasje og flere hyggelige uteplasser med glimrende solforhold.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Totaloppusset bad i 2023 gjort av firma/fagfolk
- Gulv og vegger på vaskerom byttet i 2022 av firma/fagfolk
- Jevnlig vedlikeholdt bolig der store deler av huset er blitt overflateoppusset igjennom de siste årene
- Her får du gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicefasiliteter
- Gode bussforbindelser til sentrum, Dragvoll, St. Olavs og Gløshaugen

Kort oppsummert er dette en utmerket bolig for deg som ønsker god plass og en moderne standard for familien, i et område som beskrives best som særdeles barnevennlig.

Velkommen til en hyggelig visning!

**Adresse**
Jakobsgrenda 5, 7059 Jakobsli

**Registerbetegnelse**
Gnr. 20, Bnr. 53, Trondheim kommune, samt ideell andel 1/72 i realsameiet gnr 20 bnr 34.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 7 150 000,- |
| Omkostninger | kr | 179 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 7 329 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 7 349 140,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 178 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 179 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 1 820,- for desember 2025. Det er 12 terminer pr år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

**Andre faste kostnader**
Velforeningskontingent for Jakobsgrenda Velforening: kr 5 000,- pr år. Denne dekker bl.a snøbrøyting, plenklipping og vedlikehold av fellesarealer. Lekeplassen er under oppgradering, men dette påvirker ikke kontingenten. Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

**Areal**
BRA - i: 139 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 54 m²

Garasje:
BRA - e: 22 m²
BRA total: 22 m²

Totalt:
BRA - i: 139 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 54 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**
3

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig i kjede

**Parkering**
Parkering i garasje og egen oppstillingsplass foran garasje.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 264 m² på eiet tomt. Opparbeidet med terrasse, plen og prydbusker.

**Byggeår**
2003 ifølge takstmann.

**Innhold**
1. etasje: Entré, toalettrom, stue m/trapp og kjøkken.
2. etasje: Gang m/trapp, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue og bod. Vaskerom og kjellerstue er ikke bruksendret (vinduer i kjellerstue har tilfredsstillende lysåpning for rømning), men selger bekrefter at søknad er sendt kommunen. Det kan dog ikke gis noen garantier for at dette blir godkjent.

**Standard**
1. etasje:
Entré:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Stue med trapp:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Rommet har gasspeis og utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

2. etasje:
Gang med trapp:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har loftsluke.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis og malte slette overflater på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Standard kjeller:
Gang med trapp:
Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Vaskerom (ikke omsøkt hos kommunen):
Belegg på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk..

Bod:
Parkett på gulv, malt panel og malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Kjellerstue (ikke omsøkt hos kommunen):
Parkett på gulv, panel på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

Utvendig:
Terrasser:
Terrasse på frem og bakside er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk.

Utvendig bod:
Boligen har en utvendig bod hvor hovedkonstruksjonen er av tre. Yttervegger består av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak tekket med takstein.

Garasje:
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og dør til hagen.

**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 nærområdet med flere dagligvarebutikker, skoler, barnehager, restaurant og friøsrsalong. God Offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass på Presthusaunet og idrettsplassen, kun et par minutters gange fra boligen.

Gjennom Charlottenlund Sportsklubb er det et rikt idrettsmiljø, et flott idrettsanlegg med idrettshall og kunstgressbaner, idrettsanlegget gir et allsidig tilbud til alle aldersgrupper. I tillegg er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløyoe, akebakke og bemannet hytte med matservering. Foruten dette er det flere populære utfartsområder, som f.eks. Chamonix, Ladestien, St. Hanshaugen og Ranheimsfjæra som er et herlig rekreasjonsområde på sommerstid.

**Adkomst**
Med utgangspunkt fra Rotvollkrysset. Kjør mot øst på Kockhaugvegen mot Grilstadvegen. Sving til høyre og inn på Jakobslivegen. Sving til venstre og inn på Jakobsgrenda.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**

Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre. Grunnmur er av isolerte elementer og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

**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**
Det foreligger ferdigattest datert: 04.12.2003

**Oppvarming**
Elektrisk og gasspeis.

**Energimerking**

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

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig og byggegrenser iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Det er reguleringsplan r0339a Jakobsgrenda, 20/34. (07.05.2002) med boliger som reguleringsformål, som er gjeldende for eiendommen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.  Privat vei inn til eiendommen som driftes og vedlikeholdes av velforeningen.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 595 455,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 381 820,-.

# 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**
Mette Kollstrøm

**Heftelser og servitutter**
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. 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**
Takstmannens kommentar til areal:
Kjelleren er innredet med vaskerom og kjellerstue, og opprinnelig bod i 2 etasje er omgjort til en del av soverom, som da er en bruksendringer som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Eier opplyser imidlertid om at det vil bli søkt om bruksendring før salg. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Takstmannens kommentar til varige opphold:
Vinduer i tilknytning til kjellerstuen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert anretning (benk el. lign) når underkant vindu er mer enn en meter over gulvet.
Det anføres også at rømningsvei er mot lysgrav med med luker over. Den kan åpnes, men vær obs på at snø må da fjernes om vinteren, ev. må det etableres løsning som hindrer at snø dekker luken/rømningsveien. Videre hindrer også lysgraven utsyn og dagslys.

Meglers kommentar til areal:
Rom innredet som vaskerom og kjellerstue i kjeller, samt bod som er innlemmet i soverom i 2. etasje, er søknadspliktige tiltak, men tiltakene er pt. ikke omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette. Konfr. megler.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,1 % 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 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, 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. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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 05-01-2026 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Terrasser
Innvendig - Radon
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig - Taktekking
Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger

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**
Selger har tegnet 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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Vima as. Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Totalrenovert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann eller avløpsanlegg? Ja. A) Kom tilbakeslag i vaskerom i kjeller. Litt usikker på årstall, men

mulig rundt 2006-2007. Synes å huske at det var noe byggeavfall i røret, sannsynligvis kastet i toalettet av de som bygget huset. B) Kobling mellom varmtvannsbereder og vannrør løsnet og kjelleren fylt med vann. Litt usikker på årstall, men trolig rundt 2022-2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Engasjert av forsikringsselskap. Beskrivelse av arbeidet: A) Riving av gulv og vegger på vaskerom, bod og gang. Riving av gulv i hele kjelleren. Firma engasjert via forsikringssselskap B) Riving av vegger på vaskerom og gulv i hele kjelleren. Firma engasjert gjennom forsikringsselskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Terrasse bygget da huset var nytt, rundt 2004-2005.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.
Regner med at det har vært noe ved de to beskrevne skadetilfellene.

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**
- Tilstandsrapport datert 05.01.2026
- Planskisse

- Selgers egenerklæring datert 24.12.2025
- Energiattest
- Vedtekter for Jakobsgrenda velforening
- Protokoll fra årsmøte 2023 i velforeningen
- Resultat og balanse 2023
- Reguleringskart m/bestemmelser
- Ferdigattest
- Byggegodkjente tegninger
- Tinglyst erklæring

**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**
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


5


5


PUSHWAGNER








Galleri FENKA


KINFOLK JOURNEYS








































Hotpoint
ARISTON










JAKOBSGRENDA
BARNEHAGE

# Plantegning




OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

*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 5

## 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 · 0.2 km |
| **Leangen stasjon** | Linje R60, R70 | 7 min · 3.9 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 11 min · 7 km |
| **Trondheim Værnes** | | 26 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)** | 596 elever, 38 klasser | 16 min · 1.4 km |
| **Brundalen skole (1-7 kl.)** | 440 elever, 27 klasser | 18 min · 1.5 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)** | 467 elever, 27 klasser | 16 min · 1.4 km |
| **Charlottenlund videregående skole** | 1100 elever, 76 klasser | 12 min · 1 km |
| **Cissi Klein videregående skole** | | 7 min |

«ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»

Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

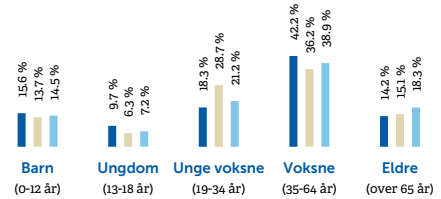
## KVALITET PÅ SKOLENE

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 | 1 min · 0.1 km |
| **Stokkbekken barnehage (1-2 år)** | 12 barn | 5 min · 0.4 km |
| **Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)** | 81 barn | 8 min · 0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Charlottenlund** | PostNord | 5 min · 0.4 km |
| **Coop Extra Charlottenlund** | Post i butikk | 7 min · 0.6 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

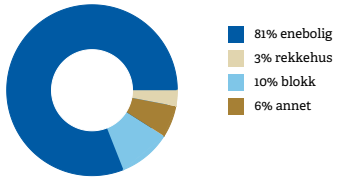
## GATEPARKERING

Lett 91/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane** | Fotball | 8 min · 0.6 km |
| **Hørløcksmarka aktivitetsområde** | Sandvolleyball | 13 min · 1.1 km |
| **Impuls Treningssenter Grilstad** | | 6 min |
| **3T-Moholt** | | 6 min |

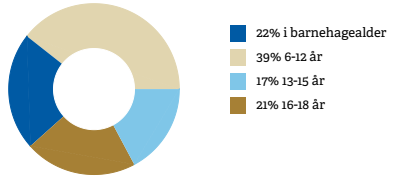
## BOLIGMASSE



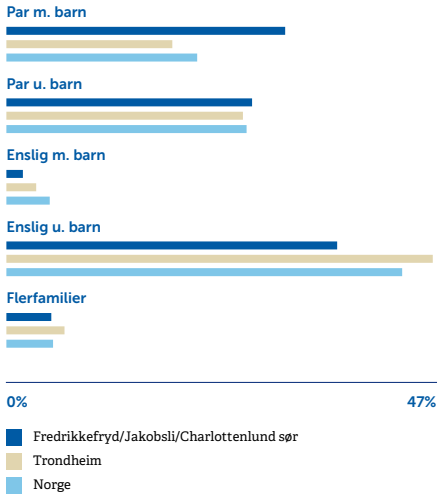

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | 6 min |
| **Vitusapotek Ranheim** | 6 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



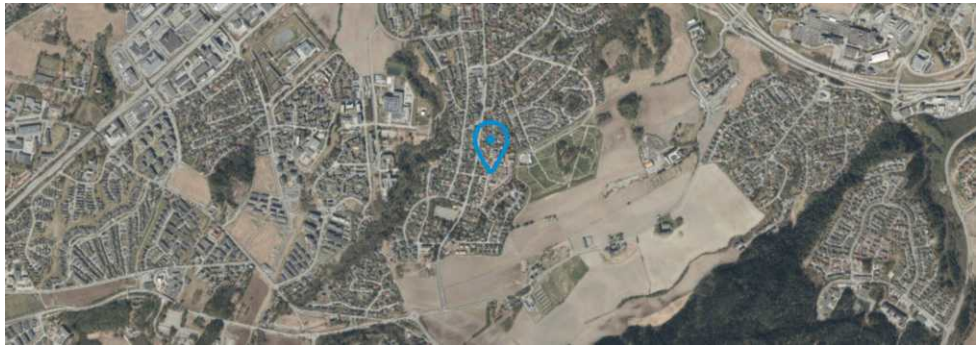

## FAMILIESAMMENSETNING

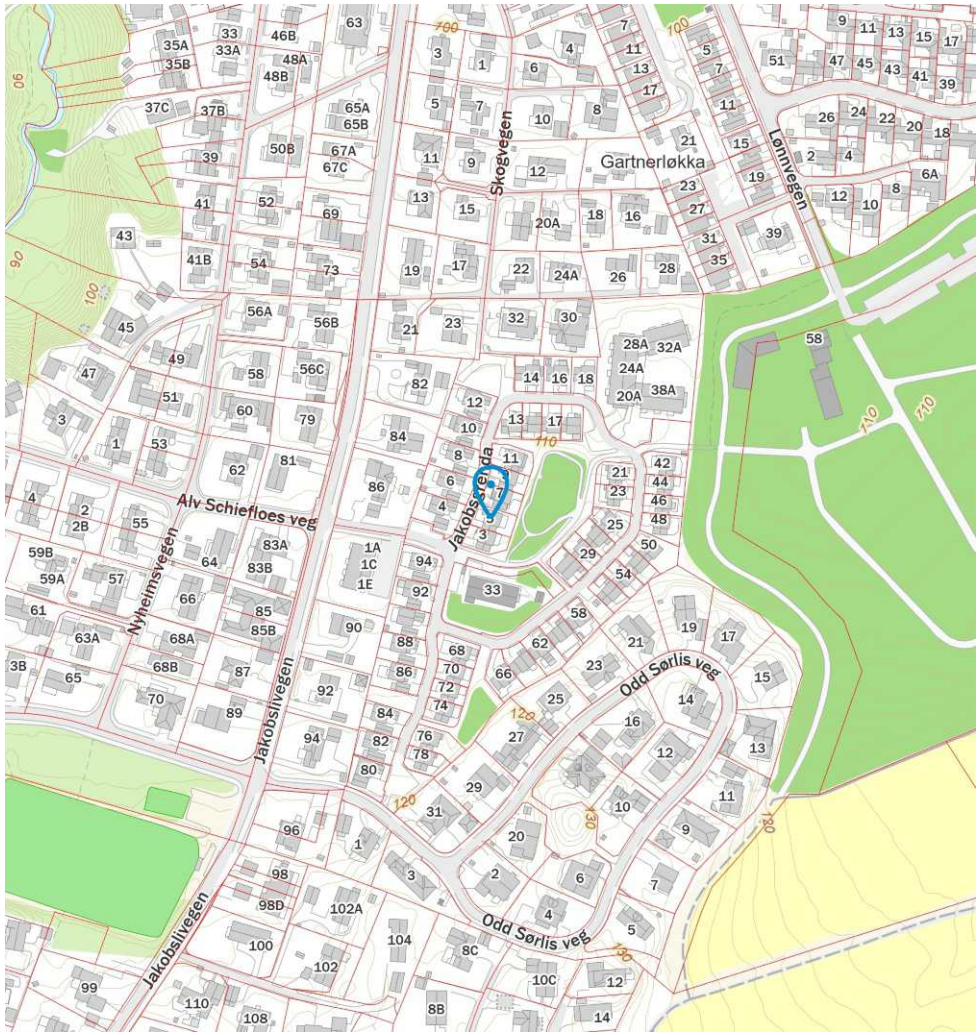



## SIVILSTAND

| | | 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






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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 20, bnr. 53

**Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 139 m²**



OBRON

**Befaringsdato:** 05.01.2026 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1527 **Referansenummer:** KK2477

**Autorisert foretak:** Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

**Rapportansvarlig**

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441





# 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 • 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, branncelle 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 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i generelt god stand, med normal og forventet slitasje basert på alder og bruk. Dette er lagt til grunn ved vurdering av de enkelte bygningsdelene som omtales i rapporten. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre. Grunnmur er av isolerte elementer og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis og malte slette overflater på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Belegg på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder.
Sentralstøvsuger.
Gasspeis.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjelleren er innredet med vaskerom og kjellerstue, og opprinnelig bod i 2 etasje er omgjort til en del av soverom, som da er en bruksendringer som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Eier opplyser imidlertid om at det vil bli søkt om bruksendring før salg. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

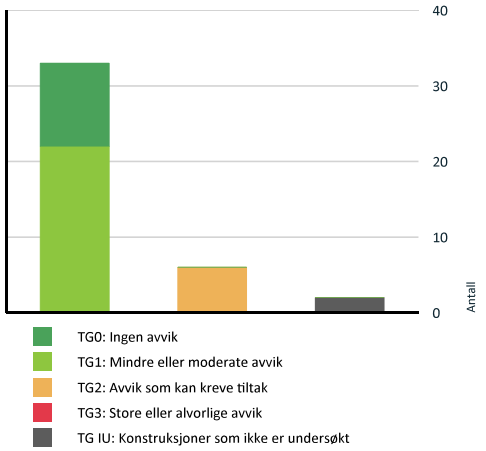
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

**Garasje**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Terrasser** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger** | Gå til side |





Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kontroll av yttertak kan også ses i sammen med "takkonstruksjon/loft" der det er tilgjengelig loftrom som også kan gi en pekepinn på om er symptomet på lekkasjer/avvik som kan relateres til taktekking/undertak, beslag o.l.

Siden taket (taktekking og takbeslag) er snødekt og kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge forhold som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon fra selve takflaten. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ble også/kun foretatt kontroll underliggende råloft/kryploft uten at det ble påvist noe unormalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg. Det gjøres oppmerksom på at takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det sannsynlig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved åpning av konstruksjoner. Denne risikoen bør tas i betraktning.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra gang.
Det ble gjennomført fuktsøk med stikkmålinger i trevirke uten at det ble registrert unormale utslag.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass.

Vinduene vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales regelmessig vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon og økt varmetap.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdør

# Tilstandsrapport

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra byggeår.

### TG 2 Terrasser

Terrasse på frem og bakside er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble påvist at levegg på baksiden av boligen har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Leveggens skjevheter bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjon eller skade.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid og økt risiko for at leveggen velter på sikt eller forårsaker skade på personer eller eiendom.

### TG 1 Utvendig bod

Boligen har en utvendig bod hvor hovedkonstruksjonen er av tre. Yttervegger består av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak tekket med takstein.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene. Det opplyses om at parketten stedvis har synlig slitasje, fuktmerker, hakk/småskader, trykkskader o.l. Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk).

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fullt innredet underetasje med parkett på gulv med gulvvarme på kjellerstuen, panel og malte overflater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da vegg mot terreng er belagt med panel direkte på grunnmur. Det ble istedenfor utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (overgang vegger/gulv) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Fravær av avvik på undersøkte steder utelukker ikke at det kan forekomme skjulte forhold i andre vegger eller rom. Det anbefales derfor jevnlig observasjon av overflater for tidlig å kunne avdekke eventuelle endringer eller skader.

Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under de postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer).

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trappeløpet skal ha håndløper på begge sider.

**Konsekvens/tiltak**



Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Eier opplyser om at håndløper er lagret i boden. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

### TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

**Generell**

Våtrommet er i følge eier totalrenovert i 2022, hvor også tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger opplyser at alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Flis og malte slette overflater på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmansjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Tettesjikt er smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant.

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke ble utført hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

**Generell**

# Tilstandsrapport

Ifølge eier ble rommet fornyet som følge av en vannlekkasje i 2022, hvor gulv, sluk og overflater ble fornyet. Arbeidet ble utført i regi av forsikringsselskap. Se selgers egenerklæring for nærmere informasjon.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

Belegg på gulv hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/gulvbelegg er synlig tilsluttet sluket med klemring. Tettesjikt er synlig vinylbelegg.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avtrekksviften fungerer kun på nivå 3.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer på alle hastighetsnivåer.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere luftkvalitet i boligen.

## SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM



Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Nedtrekksknappen på toalettet mangler deksel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Deksel til nedtrekksknappen bør monteres for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Manglende deksel kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på mekanismen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på vaskerom med overløp plassert ned mot gulv. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve boligen som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

### TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn). Det ble nok utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via felles avtrekk for boligen (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster). Avtrekksvifte er plassert i og styres fra kjøkkenhetten. Aggregatet er plassert på loft. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

### TG 1 Gasspeis

Boligen har etablert gasspeis på stuen med gassbeholderen på terrassen. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter plassert på vaskerom i kjeller.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

### TG IU Sentralstøvsuger

Boligen har etablert sentralstøvsuger hvor sentralen er plassert i utvendig bod. Anlegget er ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### 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.*

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kjellergang.

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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2003**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Selger opplyser at alle arbeider er utført av faglært elektriker/firma.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. 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 er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



### 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.*

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring/dreneringen er fra opprinnelig byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Ved fuktsøk på lukkede konstruksjoner og ved visuelle observasjoner i kjeller/underetasje ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

Utvendig fuktsikring / dreneringen ble skiftet i forbindelse med utgraving av kjeller og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Ved hulltaking og fuktsøk på lukkede konstruksjoner og ved visuelle observasjoner i kjeller / underetasje ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier



Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Grunnmuren er innkledd på innsiden, og pusset/behandlet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

# 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

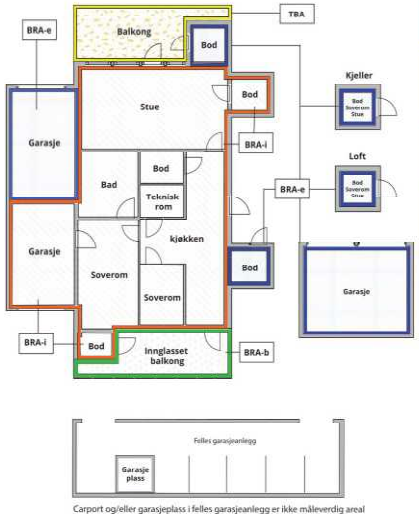
## Hva er måleverdig areal?

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.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## 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 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





Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 48 | 3 | | 51 | 54 |
| Etasje 2 | 47 | | | 47 | |
| Kjeller | 44 | | | 44 | |
| **SUM** | **139** | **3** | | | **54** |
| **SUM BRA** | **142** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Entré, toalettrom, stue, kjøkken | Utvendig bod | |
| Etasje 2 | Gang m/trapp, bad, 3overom | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, vaskerom, bod, kjellerstue | | |

**Kommentar**

BRA-e: Garasje/bod som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjelleren er innredet med vaskerom og kjellerstue, og opprinnelig bod i 2 etasje er omgjort til en del av soverom, som da er en bruksendringer som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Eier opplyser imidlertid om at det vil bli søkt om bruksendring før salg.
Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

**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

*Kommentar:* I forbindelse med oppgraderinger av våtrom og ved utbedring av vannlekkasje. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Vinduer i tilknytning til kjellerstuen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert anretning (benk el. lign) når underkant vindu er mer enn en meter over gulvet.
Det anføres også at rømningsvei er mot lysgrav med med luker over. Den kan åpnes, men vær obs på at snø må da fjernes om vinteren, ev. må det etableres løsning som hindrer at snø dekker luken/rømningsveien. Videre hindrer også lysgraven utsyn og dagslys.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**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

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 129 | 10 |
| **Garasje** | 0 | 22 |



Jakobsgrenda 5 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.1.2026 | Vegard Berg Garvik | Takstingeniør |
| | Mette Kollstrøm | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 20 | 53 | | 0 | 264.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Jakobsgrenda 5

**Hjemmelshaver**
Kollstrøm Mette

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og dør til hagen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 05.01.2026 | Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 05.01.2026 | Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler. | Gjennomgått | 94 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.01.2026 | |

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

# 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

Mette Kollstrøm

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jakobsgrenda 5
7059 Jakobsli

5001-20/53/0/0



## 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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Vima as
   **Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

A) Kom tilbakeslag i vaskerom i kjeller. Litt usikker på årstall, men mulig rundt 2006-2007. Synes å huske at det var noe byggeavfall i røret, sannsynligvis kastet i toalettet av de som bygget huset.

B) Kobling mellom varmtvannsbereder og vannrør løsnet og kjelleren fylt med vann. Litt usikker på årstall, men trolig rundt 2022-2023.

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

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Engasjert av forsikringsselskap

**Beskrivelse av arbeidet:** A) Riving av gulv og vegger på vaskerom, bod og gang. Riving av gulv i hele kjelleren. Firma engasjert via forsikringsselskap B) Riving av vegger på vaskerom og gulv i hele kjelleren. Firma engasjert gjennom forsikringsselskap.

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. 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

24. 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**

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Terrasse bygget da huset var nytt, rundt 2004-2005

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Regner med at det har vært noe ved de to beskrevne skadetilfellene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. 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.

enova

Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| Jakobsgrenda 5, 7059 JAKOBSLI | |
| Dato for energimerking<br>07.01.2026 | Merkenummer<br>Energiattest-2026-243801 |
| Byggeår<br>2003 | Bygningsnummer<br>21040401 |
| Gårdsnummer<br>20 | Bruksnummer<br>53 |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>H0101 |




## Bygningsinformasjon

| Bygningskategori | Bygningstype |
|---|---|
| Småhus | Kjedet enebolig |
| Areal<br>139 m² | Bruttoareal<br>139 m² |
| Ventilasjonstype<br>Mekanisk avtrekk | |

## Energi

| |
|---|
| Beregnet vektet levert energi i normalt klima *<br>190 kWh/m² per år |
| Energikarakter<br>D |
| Beregnet levert energi i lokalt klima<br>196 kWh/m² per år |

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

# Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.




## Jakobsgrenda 5, 7059 JAKOBSLI

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

# Vedtekter for Jakobsgrenda Velforening

*Vedtekter for Jakobsgrenda Velforening stiftet 27.08.03*

*Sist endret 17.06.20*

## § 1 Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av områdets fellesarealer, kjøre- og gangveier, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er private eller offentlige.

## § 2 Medlemskap

Nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger/seksjoner i Jakobsgrenda, er forpliktet til å være medlemmer av velforeningen og rette seg etter de beslutninger som årsmøtet fastsetter.

## § 3 Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales forskuddsvis til fastsatt frist.
Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent kan velforeningen gå til utpanting for å drive inn sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold av fellesanleggene. Kontingent fordeles likt pr. husstand.

Jakobsgrenda barnehage betaler egen andel av energikostnader, brøyting, strøing med mer.

## § 4 Styret/årsmøte/medlemsmøte

**Styret**
Velforeningen skal ha et styre på inntil fem medlemmer. Styret skal i utgangspunktet bestå av en leder samt fire styremedlemmer, inkludert medlemmet fra Sameiet jfr. nedenfor. I tillegg skal det velges ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Alle styremedlemmene velges for to år av gangen, også varamedlemmet.

Sameiet Jakobsgrenda skal alltid være representert i styret med et medlem med personlig varamedlem.

Et nytt styre velger selv nestleder blant styremedlemmene på første ordinære styremøte etter årsmøtet. Dersom den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak, fungerer nestlederen som leder frem til neste ordinære årsmøte.

På styremøtene skal det under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

Styret sørger for løpende forvaltning av velforeningens anliggender i samsvar med foreningens vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende. Styret ansetter også internrevisor som godkjenner regnskapet før dette fremlegges for årsmøtet.

Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

**Årsmøte**
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 7 og høyst 21 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Innkallingen legges ut på velforeningens facebook-side, samt også i medlemmenes postkasser dersom styret finner det nødvendig.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Innkomne saker, herunder eventuelle komitéeforslag
4. Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette medlemskontingent

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært årsmøte legges ut på velforeningens facebook-side, samt også i medlemmenes postkasser dersom styret finner det nødvendig. Dokumentene skal dessuten være fysisk tilgiengelige på årsmøtet.

Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer.

Vedtak om større investeringer for velforeningen eller endringer av fellesarealers bruksområde krever 2/3 flertall av de fremmøtte på velforeningens årsmøte.

Øvrige saker bortsett fra vedtektsendringer vedtas med alminnelig flertall av de fremmøtte på velforeningens årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

**Medlemsmøte**
Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og innkalles med samme frister som for årsmøtet.

## § 5 Fellesanlegg/Offentlige anlegg

**Styret ved styrets leder oppbevarer til enhver tid et oppdatert kart over velforeningens område. I områder med offentlige ledninger skal Trondheim kommune ha rett til adkomst og vedlikehold av disse.**

## § 6 Vedtektsendringer

**Vedtak om vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de fremmøtte på velforeningens årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.**

## § 7 Oppløsning. Sammenslutning. Deling

**Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med 2/3 flertall av de fremmøtte på velforeningens ordinære årsmøte, innkalles det til et ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får da stilling som avviklingsstyre.**

**Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.**

**Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§6). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.**

## § 8 Diverse bestemmelser

**Ved salg av eiendommer plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.**

***Vedtatt: 17.06.20***



## RESULTAT 2023
**Jakobsgrenda Velforening**

| RESULTATREGNSKAP | Noter | 2023 Regnskap | 2024 Budsjett | 2023 *Rev. budsjett** | 2022 Regnskap |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Velforeningskontingent | | 302,400 | 302,400 | 302,400 | 302,408 |
| **Sum inntekter** | | **302,400** | **302,400** | **302,400** | **302,408** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Styrehonorar | | 16,500 | 16,500 | 16,500 | 0 |
| Honorar til forretningsfører | | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 0 |
| Vaktmestertjenester plenklipping/kjøring | 6 | 81,073 | 85,450 | 81,000 | 77,975 |
| Vaktmestertjenester brøyting/strøing | 7 | 76,589 | 80,000 | 90,000 | 88,110 |
| Vedlikehold | 3 | 58,383 | 101,000 | 12,000 | 22,086 |
| Energi, strøm | | 5,489 | 6,000 | 5,700 | 9,300 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 4 | 7,548 | 7,500 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 5 | 1,281 | 1,300 | 1,300 | 1,275 |
| **Sum driftskostnader** | | **256,863** | **307,750** | **216,500** | **198,746** |
| **Driftsresultat** | | **45,537** | **(5,350)** | **85,900** | **103,662** |
| **Finansposter** | | | | | |
| Renteinntekter | | 23,527 | 44,000 | 23,750 | 4,827 |
| Rentekostnader | | | | | 23 |
| Gebyrer | | 622 | 700 | 500 | 1,448 |
| **Netto finanskostnad/-inntekt** | | **22,905** | **43,300** | **23,250** | **3,356** |
| **Resultat** | | **68,442** | **37,950** | **109,150** | **107,018** |
| **Disponeringer** | | | | | |
| Overføringer fra/til annen egenkapital | | 68,442 | 37,950 | 109,150 | 107,018 |
| **Sum disponeringer** | | **68,442** | **37,950** | **109,150** | **107,018** |

** Revidert ihht vedtak om satser for honorarer på årsmøtet 2023. I tillegg er det lagt inn økte renteinntekter.*

## BALANSE 2023
**Jakobsgrenda Velforening**

| BALANSE | Noter | 2023 Regnskap | 2022 Regnskap | 2021 Regnskap |
|---|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | | |
| **Varige driftsmidler** | | 0 | 0 | 0 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **0** | **0** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | | |
| Utestående kontingent | 1 | 14,700 | 155,400 | 0 |
| Påløpte renter, ikke kapitalisert | | 6,194 | | |
| Bankinnskudd | 2 | 1,068,821 | 902,724 | 936,978 |
| **Sum omløpsmidler** | | 1,089,715 | 1,058,124 | 936,978 |
| **Sum eiendeler** | | 1,089,715 | 1,058,124 | 936,978 |
| **GJELD & EGENKAPITAL** | | | | |
| **Egenkapital** | | | | |
| Annen egenkapital | | 1,074,781 | 1,006,338 | 899,319 |
| **Sum egenkapital** | | 1,074,781 | 1,006,338 | 899,319 |
| **Langsiktig gjeld** | | 0 | 0 | 0 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | 0 | 0 | 0 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | | |
| Påløpte kostnader | 8 | 14,934 | 51,786 | 37,659 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 0 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | 14,934 | 51,786 | 37,659 |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1,089,715** | **1,058,124** | **936,978** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Formue pr medlem** | 14,928 | 13,977 | 12,491 |

# Referat fra årsmøte i Jakobsgrenda Velforening 2024

**Tid: Onsdag 29. mai kl. 18:00**
**Sted: Jakobsgrenda Barnehage, 2. Etasje.**
**Til stede: 16 stk. stemmeberettigede medlemmer fra Jakobsgrenda Velforening.**

1. **Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og personer til å signere protokoll.**

**Følgende ble valgt:**
Møteleder: Geir Råness
Referent: Kenneth Tanem
Signering av protokoll: Lars Inge Dahl og Vegard Grande.

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

2. **Styrets årsberetning 2023/2024**

Gjennomgang av styrets årsberetning.
Årsberetningen 2023/2024 ble tatt til orientering med følgende merknader:

**2023-3: Norsk gassnett**
Kontroll inne i boligen må tas hånd om av den enkelte huseier. Flere har brukt Stig hos Propansenteret med god erfaring. Styret publiserer kontaktinfo på Facebook.
Styret legger ut info vedr. Gass-saken på Facebook når det er noe nytt å komme med.

**2023-4 Parkering:**
Oppfordring til sameiet om å ikke benytte gjesteparkering mellom nr. 19-21.
Det er noe bedring å spore, men fortsatt en del utfordring med parkering.
Alle oppfordres til å gi beskjed til styret dersom problemet er gjentakende/gjengangere.

Det bør vurderes brøytestikker om vinteren for å unngå at veien blir så smal under brøyting.
Styrets bes vurdere dette ved neste anledning.

**2023-7 Digitalisering av velforening**
Det oppfordres fra årsmøte om å rydde opp i Facebook-gruppa til velforeningen.
Styret prøver å ta en opprydding i løpet av vår/sommer 2024.

**2024-1 Kjøring på gangsti:**
Skilt er hengt opp. Effekten av dette vurderes fortløpende. Alle må rapportere om de fortsatt ser kjøretøy benytte gangstien.

**2024-3 Kostebil:**
Det er kommentarer på at kvaliteten ikke var helt som forventet nederst i grenda.
Kommuniseres til leverandør for å vurdere andre alternativer hvis vi eventuelt skal bestille på nytt igjen i 2025.

**2024-5 Nedgravde containere**
Styret kommer med et konkret forslag når alle fakta er på bordet.
Om dette skal realiseres må sameiet og bruk av oppspart midler vurderes i samråd med styret i sameiet da nedgravde kontainere ikke vil gagne beboerne i sameiet i særlig grad.

3. **Regnskap 2022**

Gjennomgang av regnskap for 2023 ved Håkon Høgstøl.

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2023.

4. **Budsjett 2023**

Gjennomgang av budsjett for 2024 ved Håkon Høgstøl.

Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2024.

5. **Valg av nye styremedlemmer**

Styresammensetning i perioden:

Kenneth Tanem – valgt inn for 2 år i 2024
Anders Andreassen – valgt inn for 2 år i 2023
Willy Bjørnerås - valgt inn for 2 år i 2023
Geir Råness – valgt inn for 2 år i 2023
Pål Torsethaugen (vara) - valgt inn for 2 år i 2023

Geir Råness er valgt som styreleder av årsmøte.

Håkon Høgstøl fortsetter som kasserer.

Per Øyvind Jakobsen fortsetter som internrevisor.

Styreleder, styremedlem, varamedlem, kasserer og internrevisor ble valgt ved akklamasjon.
Repr. Fra sameiet er valgt under årsmøte til Sameiet Jakobsgrenda.

6. **Medlemskontingent**

Årsmøte vedtar å øke kontingent til 5000,- med 15 stemmer for og 1 stemme imot.
Økningen er gjeldende fra H2 faktura i 2024.

I og med at faktura for første halvår er sendt vil ikke økningen effektueres fullt ut før i 2025.
Kontingent i 2024: 4600,- (Faktura H1: 2100,- Faktura H2: 2500,-)
Kontingent i 2025: 5000,- (Faktura H1: 2500,- Faktura H2: 2500,-)

7. **Gnager problematikk**

Orientering fra styret om de ulike alternativene man har fått presentert av hhv. Pelias og Rentokil. Etter en helhetsvurdering velger årsmøte å ikke etablere feller i denne omgang da problemet er tilsynelatende lite og man ikke har tro på at man får bukt med problemet uansett. Det er også tilfeller hvor utsetting av feller/åte har tiltrukket seg flere skadedyr til et bestemt område. Alle beboere oppfordres likevel til å melde inn observasjoner fortløpende slik at man kan overvåke utviklingen og eventuell treffe tiltak om problemet forverrer seg.

Møte hevet kl. 20.40.

Trondheim den 31.05.2023

Lars Inge Dahl

Vegard Grande

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Plan- og bygningsenheten**

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

N-7434 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Veronica Lyså Knutsen | 02/16856/621<br>oppgis ved alle henv. | | 04.12.2003 |

**JAKOBSGRENDA, HUS 28-29, FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG I REKKE**

| | |
|---|---|
| Byggested: | **Jakobsgrenda, Hus 28-29** Gnr.: **20** Bnr.: **34** |
| Bygningsnummer: | |
| Ansvarlig søker: | **Selmer Skanska AS** |
| Tiltakshaver: | **Selmer Skanska AS** |
| Arbeidets art: | **Rekkehus, kjedehus, annet småhus** |
| 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, mottatt 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 1623/02 og DB 1080/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

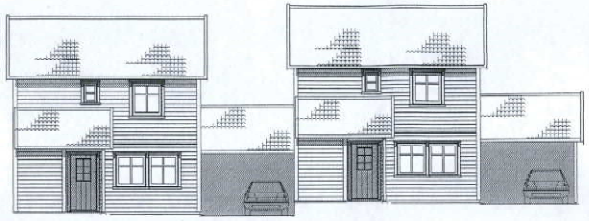
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

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

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

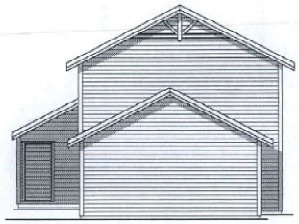
154190/03

A3



FASADE 1

HUS: 29 28



FASADE 2

17 JUNI 2002
02/16856

Rev. Dato Tekst Sign.

**SELMER SKANSKA**

**HUSFABRIKKEN**
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS

Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 06

Innhold: Oversikt hus 28, 29
FASADE 1 og 2

Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING

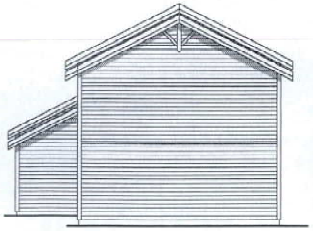
Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 658 031
Tegner: -ooo- Tegn.: 23-2
Mål: 1:100
Dato: 2002-02-01 Rev.

A3



HUS: 28 29

FASADE 3



FASADE 4

17 JUNI 2002
02/16856

Rev. Dato Tekst Sign.

**SELMER SKANSKA**

**HUSFABRIKKEN**
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

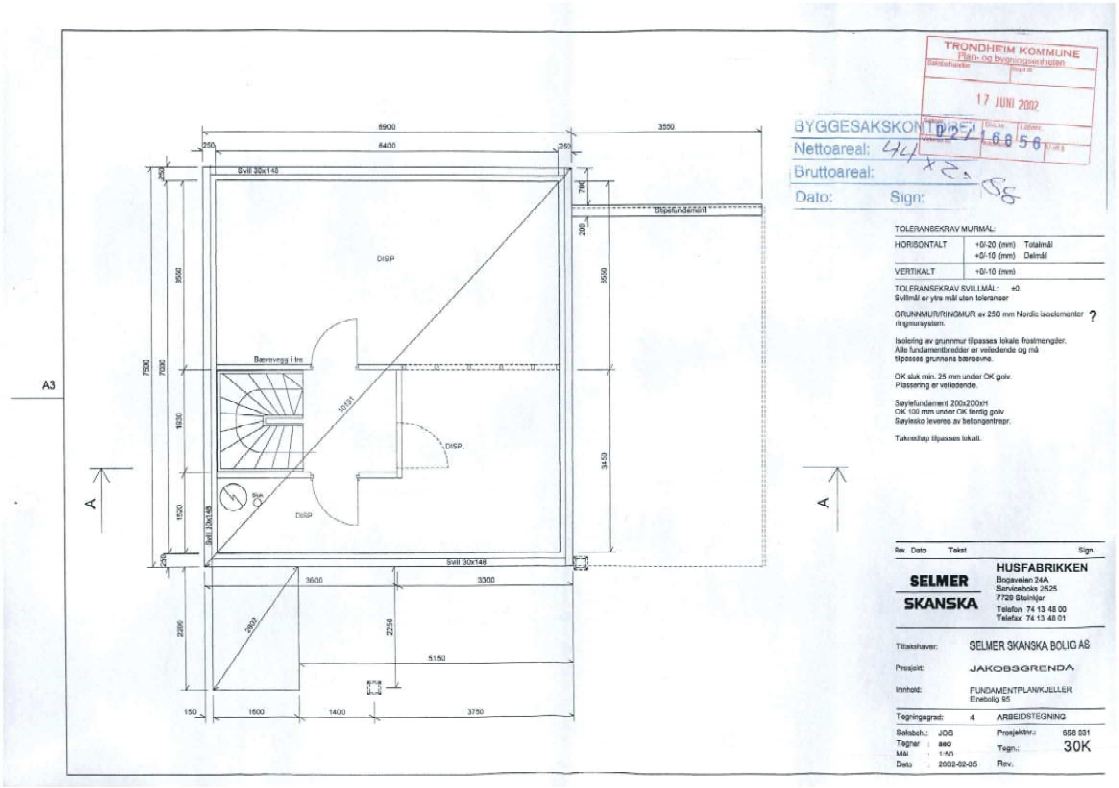
Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS

Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 06

Innhold: Oversikt hus 28, 29
FASADE 3 og 4

Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING

Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 658 031
Tegner: -ooo- Tegn.: 23-3
Mål: 1:100
Dato: 2002-02-01 Rev.




TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
17 JUNI 2002
02/16856

BYGGESAKSKONTROLL
Nettoareal: 44 x 2 = 88
Bruttoareal:
Dato: Sign:

TOLERANSEKRAV MURMÅL:

| | | |
|---|---|---|
| HORISONTALT | +0/-20 (mm) | Totalmål |
| | +0/-10 (mm) | Delmål |
| VERTIKALT | +0/-10 (mm) | |

TOLERANSEKRAV SVILLMÅL: ±0
Svillmål er ytre mål uten toleranser

GRUNNMUR/RINGMUR av 250 mm Nordic isolasmentor ringmursystem. ?

Isolering av grunnmur tilpasses lokale frostmengder.
Alle fundamentbredder er veiledende og må tilpasses grunnens bæreevne.

OK sluk min. 25 mm under OK golv.
Plassering er veiledende.

Søylefundament 200x200x!!
OK 100 mm under OK ferdig golv
Søylesko leveres av betongentrepr.

Takrenntap tilpasses lokalt.

| Rev. | Dato | Tekst | Sign. |
|---|---|---|---|

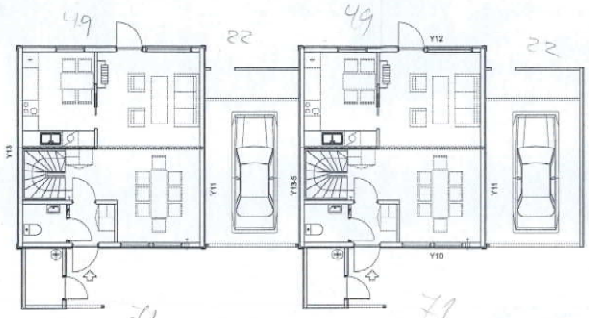
SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Servicebokis 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: JAKOBSGRENDA
Innhold: FUNDAMENTPLAN/KJELLER
Enebolig S5

Tegningsgrad: 4 ARBEIDSTEGNING
Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 658 031
Tegner: aso Tegn.: 30K
Mål: 1:50 Rev.
Dato: 2002-02-05

A3




HUS: 29 28

Fasader

TRONDHEIM KOMMUNE
17 JUNI 2002
02/16856

BYGGESAKSKONTROLL
Nettoareal: 42
Bruttoareal:
Dato: Sign:

| Rev. | Dato | Tekst | Sign. |
|---|---|---|---|

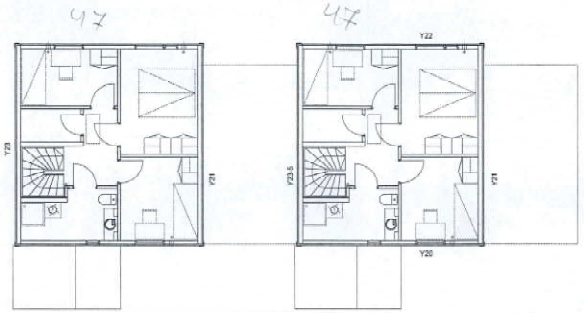
SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Servicebokis 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 9b
Innhold: Oversikt hus 28, 29
PLAN 1

Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 658 031
Tegner: ~~aso~~ Tegn.: 23
Mål: 1:100 Rev.
Dato: 2002-02-01

A3




A3

HUS: 29 28

Fasader

02/16856

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal:
Bruttoareal:
Dato: Sign:

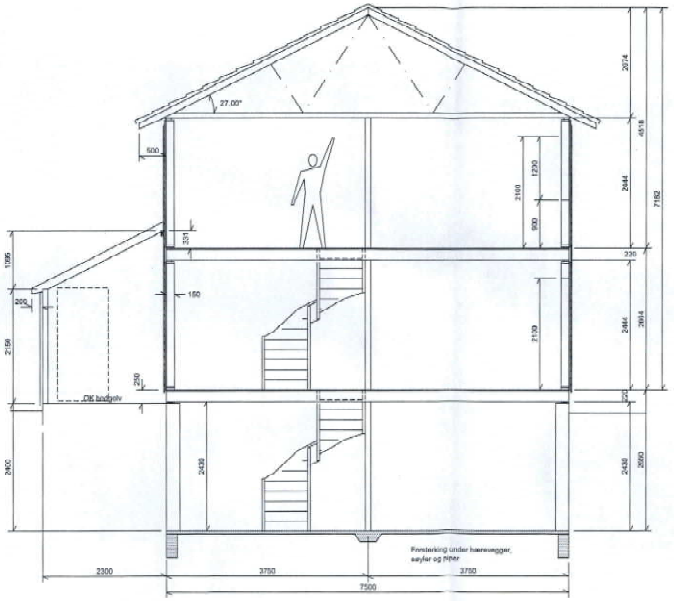
| Rev. | Dato | Tekst | Sign. |
|---|---|---|---|

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogsveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold: Oversikt hus 28, 29
PLAN 2

Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 058 031
Tegner: ~~xxx~~ Tegn.: 23-1
Mål: 1:100
Dato: 2002-02-01 Rev.




TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
17 JUNI 2002
02/16856

| Rev. | Dato | Tekst | Sign. |
|---|---|---|---|

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogsveien 24A
Servicebokis 2626
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold: SNITT MED KJELLER

Tegningsgrad: 4 ARBEIDSTEGNING
Saksbeh.: JOS Prosjektnr.: 058 031
Tegner: ~~xxx~~ Tegn.: 29
Mål: 1:50
Dato: 2002-02-05 Rev.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Plan- og bygningsenheten**

# R 399a

Arkivsak: 01/10350

**Alternativ 2**

**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR JAKOBSGRENDA**
**GNR. 20 BNR. 34**

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 15.11.2001 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 18.03.2002 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 05.04.2002 |
| Dato for Bygningsrådets vedtak | : 07.05.2002 |

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Per Solem arkitektkontor AS, datert 15.11.01, sist endret 18.03.02.
**Disse bestemmelser gjelder i tillegg til de i reguleringsplan for Overvik R399.**
**(Se nedenfor)**

## § 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

2.1 Bebyggelses skal oppføres i inntil 2 etasjer og plasseres som vist på plankartet.

2.2 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 34 grader.
Maks. gesimshøyde 6,0 meter
Maks. mønehøyde 9,0 meter

2.4 Tomteutnyttelse (TU) for området skal ikke overstige 35 %. I bruksareal som legges til grunn for beregning av TU medregnes ikke kjeller i boliger eller parkeringskjeller med boder i leilighetsbygget, med mindre plassering i terrenget er slik at kjeller regnes med i etasjetallet iht. REN § 4.1.

## § 3 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

3.1 Området kan bebygges med barnehage. Byggesøknad for barnehage skal vise plan for utendørs lekeareal og nødvendig antall biloppstillingsplasser på egen tomt.

## § 4 FELLESOMRÅDER

4.1 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel er felles for alle i planområdet.
Felles avkjørsel inkluderer felles parkeringsplasser for besøkende.
Felles avkjørsel inkluderer plasser avsatt for renovasjon. Det skal etableres felles plasser for renovasjon.
Utforming av plassene skjer i samråd med Renholdsverket.

4.2 FELLES GANGVEG
Felles gangveg skal være felles for alle innenfor planområdet.

4.3 FELLES LEKEPLASSER
Felles lekeplasser er felles for alle boliger innenfor planområdet. Underjordisk gasstank kan tillates plassert innenfor felles lekeplass/uteareal i samsvar med utomhusplan.

4.4 OPPARBEIDELSE AV FELLESAREALER
Fellesareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
Utomhusplan kan kreves i forbindelse med byggesøknad.

## § 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 OFFENTLIG KJØREVEI
Kjøreadkomst til området fra Jakobsliveien skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.



5.2 OFFENTLIG GANGVEI
Gjennom området fra Jakobsliveien til turdrag øst for planområdet skal det opparbeides gang/sykkelvei etter plan godkjent av Trondheim kommune.

## § 6 FAREOMRÅDE

6.1 HØYSPENNINGSANLEGG (NETTSTASJON)
Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankartet.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

7.1 Av hensyn til skolekapasitet kan inntil 53 boliger ferdigstilles før år 2005.

**I henhold til Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers behandling 07.05.02 ble følgende vedtatt:**

## Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Jakobsgrenda, gnr. 20 bnr. 34, alternativ 2.
Bygningsrådet forutsetter at det, ved behandling av byggesaken, arbeides videre med å redusere høyden på leilighetsbygget i forhold til bebyggelsen i Skogveien i tråd med notat fra Selmer Skanska Bolig AS dat. 26.04.2002 og 03.05.2002.
Byggesaken fremmes for bygningsrådet.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Per Solem Arkitektkontor AS, merket alternativ 2, datert 15.11.01, sist endret 18.03.02. Bestemmelsene, merket alternativ 2, datert 15.11.01, sist endret 05.04.02.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

# R 399

*BESTEMMELSER TIL REGULRINGSPLAN FOR OVERVIK, GNR 20 BNR 1, JAKOBSLI (REGULERING AV GRAVPLASS, BOLIGER, TURDRAG OG OMREGULERING FRA BOLIG TIL JORD-OG SKOGBRUK)*

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 25.04.1999 |
| Dato for siste revisjon av planen | : 21.02.2000 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 11.04.2000 |
| Dato for Bystyrets vedtak | : 04.05.2000 |

Disse bestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen områdene:
Spesialområde, grav-og urnelund
Friområde
Byggeområde, boliger
Landbruksområde
Offentlig trafikkområde, kjøreveg

1. SPESIALOMRÅDE, GRAV-OG URNELUND

1.1 Området skal nyttes til grav-og urnelund med tilhørende anlegg.
Grav-og urnelunden skal gies en høy og effektiv utnyttelse.
Det tillates oppført kapell med prestekontor, samt bygninger for drift og vedlikehold.
Bebyggelsen skal lokaliseres og utformes utfra hensyn til det omgivende landskap.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
Ny beplantning skal tilpasses det omgivende landskapet.

1.2 Nødvendig avskjerming mot boligbebyggelsen, skal være på plass før gravplassen tas i bruk.

1.3 Fortau i Lønnvegen og Røsslyngvegen (fra Lønnvegen til Jakobslivegen) skal være opprustet på en tilfredsstillende møte, før gravplassen kan tas i bruk.
Dersom opprusting av fortauet ikke kan gjøres innenfor eksisterende vegareal, vil det bli nødvendig med en reguleringsprosess.

1.4 Adkomst skal være fra Lønnvegen og Bøkvegen, som vist på plankartet.
Regulert bredde på atkomstvegene kan justeres, dersom det vil føre til at noe av eksisterende vegetasjon kan beholdes.

1.5 Før arealet kan tas i bruk til formålet, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området, inkludert det tilliggende friområde og atkomstvegene så langt de er regulert. Planer skal vise plassering av bygninger, parkering, trafikklinjer og fordeling mellom områder for kistegraver og urnegraver, samt etappevis utbygging.
Videre skal planen vise terrengendringer med nye og gamle høyder (evt. som egen høydeplan) og eksisterende og planlagt vegetasjon.

1.6 Med bebyggelsesplanen skal det følge:
- planer for vannforsyning og avløp (spill-, overflate- og drensvann).
- en behovsutredning for skjermtiltak.
- plan/utredning for anleggsarbeidene, som dokumenterer at nødvendig hensyn blir tatt til pelsdyrdriften på Tesli Øvre.
- en redegjørelse for hvordan eksisterende høyspenning sonekabel skal ivaretas.

2. FRIOMRÅDE

2.1 Det kan etableres lysløype og turveg i området.
Det tillates ikke oppført bygninger, men skjermvegger kan tillates.
Avskjerming mellom gravplassen og boligbebyggelsen skal etableres i området.
Området skal inngå i den bebyggelsesplan som utarbeides for grav-og urnelunden.
Planlagt avskjerming mellom kirkegården og bebyggelsen skal da vises.
Beplanting skal tilpasses det omgivende landskapet.

3. BYGGEOMRÅDE

3.1 I området skal oppføres boliger i småhus.
Tomteutnyttelse for den enkelte tomt, inkl. garasje, skal ligge mellom 25 og 35%.

3.2 Området skal ha adkomst fra Jakobslivegen, som vist på plankartet.

3.3 Det skal etableres gangsforbindelse gjennom området fra Jakobslivegen til kirkegården og fra området til Skogvegen.

3.4 Før utbygging kan tillates skal det lages bebyggelsesplan for området.
Bebyggelsesplanen skal vise kvartalslekeplass og andre felles anlegg i området.
Med bebyggelsesplanen skal det følge planer for vannforsyning og avløp (spilloverflate – og drensvann), og det skal lages supplerende reguleringsbestemmelser.

3.5 Vann-og avløpsplanen skal omfatte eksisterende ledninger som går over området med byggegrenser, enten de skal bli liggende eller legges om i ny trase.

3.6 Utbygging av området kan ikke starte før skolekapasiteten er tilstrekkelig.

3.7 Bebyggelsesplanen skal inneholde 10% 2-3 roms leiligheter i 4-mannsboliger som har livsløpsstandard.



3.8 Nettstasjon skal vises i bebyggelsesplanen.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 I området skal drives tradisjonell jordbruksdrift.
Det tillates ikke oppført bygninger.

**I henhold til bystyrets vedtak.**

**Forslaget fra Magnussen/Hunstad følger saken.**

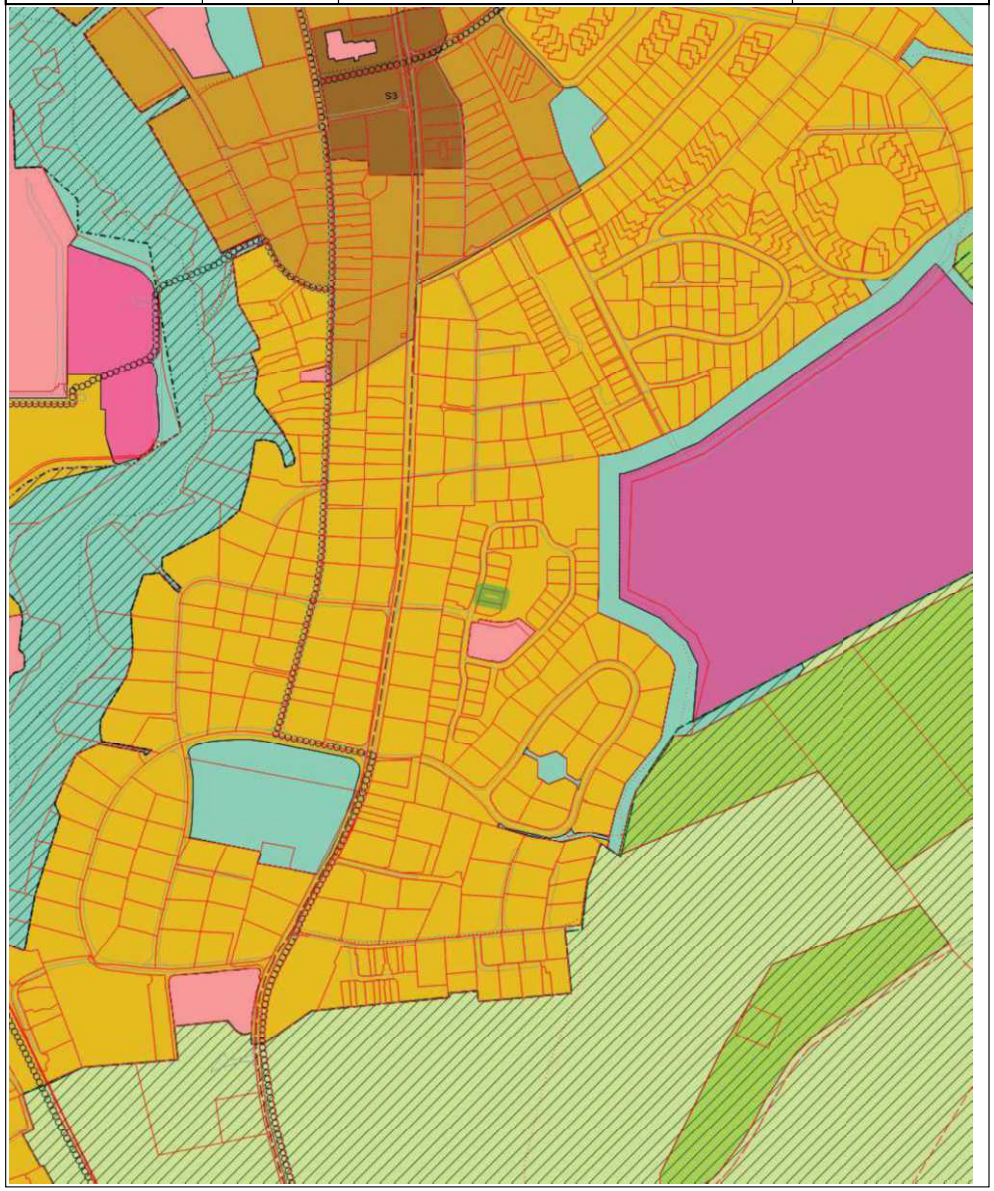
**Ved etablering av gravplasser og boliger på Jakobsli skal det bygges fortau på strekningen Presthusvegen til Oldervegen. Videre må det anlegges fotgjengerfelt i krysset Røsslyngvn – Jakobslivegen. Følgende kryss må i tillegg lysreguleres: Oldervn – Jakobslivn. Og Tunvn. –Jakobslivn. Dette siste for å trygge skolevegen for barn i området.**

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Jakobsgrenda 5<br>7059 JAKOBSLI | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000






## Tegnforklaring

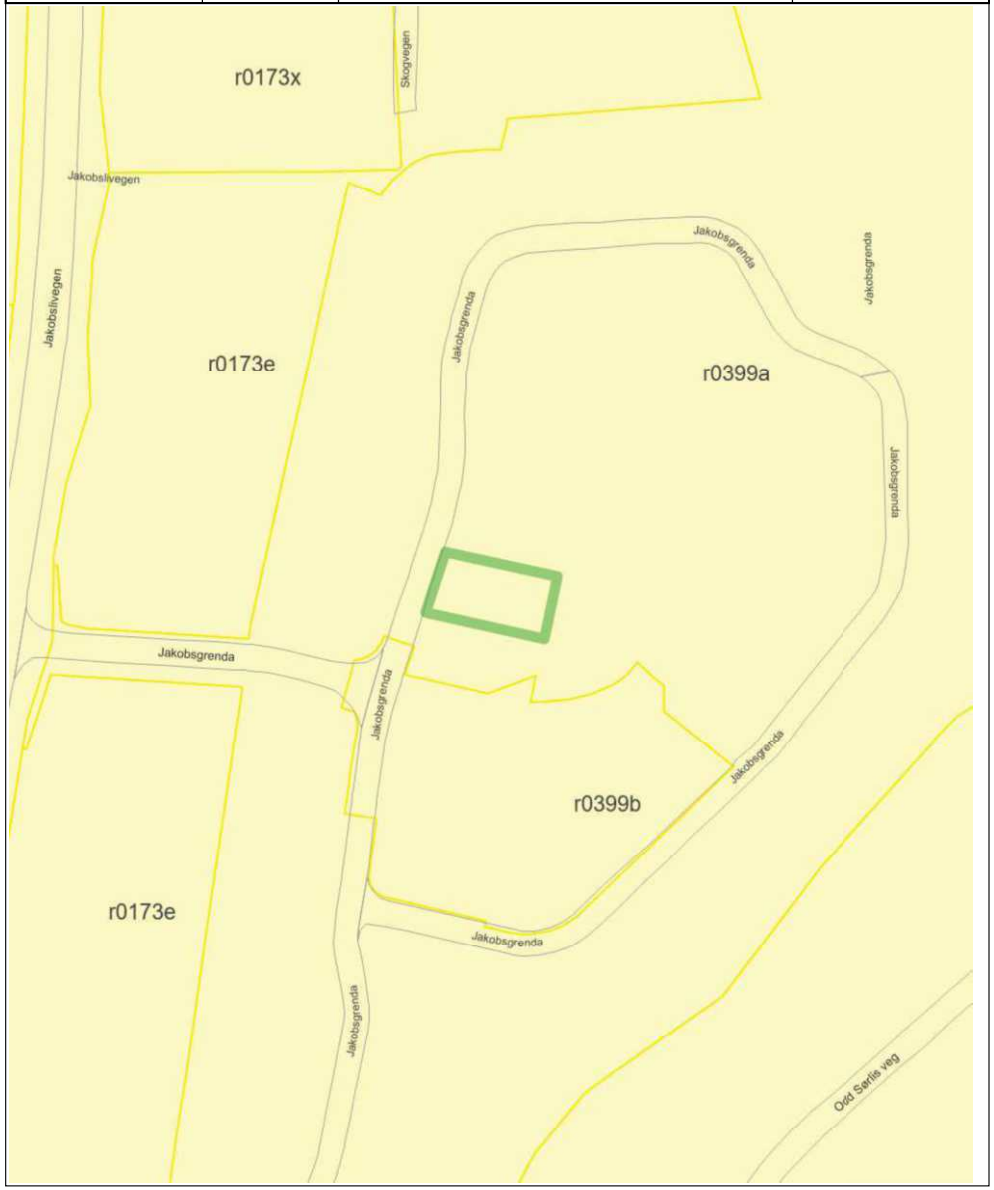
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Jakobsgrenda 5<br>7059 JAKOBSLI | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






# Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Reguleringsplaner

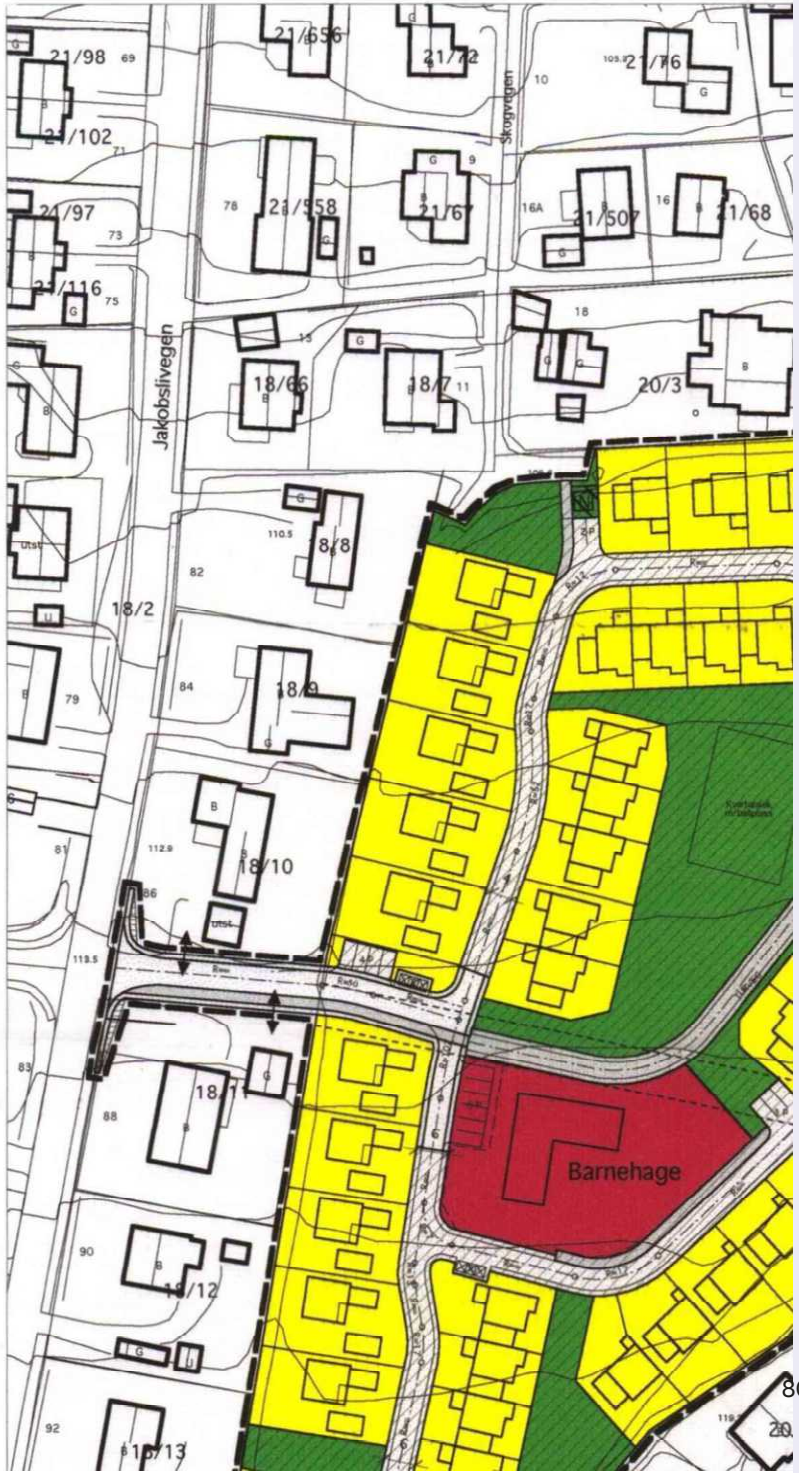
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Jakobsgrenda 5<br>7059 JAKOBSLI | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000




## Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal







TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
D-1
17 JUNI 2002
0-21/16856
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
0 3 JUNI 2002
Saksnr
Dok.nr
Løpenr.
Videres.til:
Arkivkode
U.off.§

# 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# 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

# 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: 33250385 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Jakobsgrenda 5, 7059 Jakobsli.
Gnr. 20, Bnr. 53, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ 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 Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- 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 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring 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 forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse 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, signeres, 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: 33250385
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no