

Velkommen til

Jakobsgrenda 60, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jakobsgrenda 60
7059 Jakobsli

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 250 000,-
Omkostninger	kr	182 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 432 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2004
BRA/BRA-i	179/152 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:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en innholdsrik og familievennlig enebolig i attraktive Jakobsgrenda på Charlottenlund.

Her får du muligheten til å sikre deg en velholdt enebolig oppført i 2004, med en gjennomtenkt planløsning fordelt over tre etasjer. Boligen byr på gode romløsninger og praktiske kvaliteter som passer perfekt for barnefamilien. Du får blant annet en romslig stue med utgang til terrasse, separat kjøkken, tre soverom, bad, eget vaskerom, separat toalettrom, en innholdsrik kjelleretasje med gode bruks- og lagringsmuligheter samt garasje med elbillader.

Uteområdene er blant eiendommens største fortrinn. Med hele 124 kvm terrasse og fine utearealer finner du gode oppholdssoner både på forsiden og baksiden av boligen. Her er det rikelig med plass til spisegruppe, loungeområde, grill og hyggelige samlingspunkter for familie og venner. De svært gode solforholdene gir deg muligheten til å nyte solen fra tidlig morgen og helt frem til omkring kl. 22 på sommerstid.

Beliggenheten i Jakobsgrenda er særdeles attraktiv for familier som ønsker en trygg og barnevennlig hverdag. Området er veletablert, skjermet og kjent for sitt gode bomiljø og sterke nærmiljøfølelse. Jakobsgrenda barnehage ligger kun få meter fra boligen, mens Charlottenlund barne- og ungdomsskole er lett tilgjengelig via trygge gang- og sykkelveier. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres hos både Rema 1000 og Coop Extra, omtrent 600 meter unna, og nærmeste bussholdeplass ligger kun en kort spasertur fra eiendommen.

Verdt å merke seg:
- Stor terrasse på både for- og baksiden av boligen
- Svært gode solforhold gjennom dagen og kvelden
- Garasje med elbillader
- Kablet nettverk med patchpanel i kjellerbod
- Nye panelovner på toalett i 1. etasje og vaskerom (2015)
- Boligen er jevnlig vedlikeholdt og sist utvendig malt i 2021
- Alle vinduer ble utvendig malt i 2021
- Det medfølger ekstra belegningsstein til utskifting i innkjørselen

Velkommen til en innholdsrik familiebolig med store uteplasser, gode solforhold og en svært attraktiv beliggenhet i et av Charlottenlunds mest populære boligområder!

Adresse
Jakobsgrenda 60, 7059 Jakobsli

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 69, Trondheim kommune samt ideell andel 1/72 i realsameiet gnr 20 bnr 34 og 87.

Pris

Prisantydning	kr	7 250 000,-
Omkostninger	kr	182 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 432 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 448 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 181 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 182 340,- 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 1.835,- for august 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

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: 152 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 156 m²
TBA: 124 m²

Garasje:
BRA - e: 23 m²
BRA total: 23 m²

Totalt:
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 179 m²
TBA: 124 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og egen oppstillingsplass. Flere gjesteparkeringsplasser spredt rundt i grenda.

Tomt
Tomtestørrelse er 299 m² på eiet tomt.

Byggeår
2004 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
2 etasje: Gang m/trapp, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, bod (innredet som soverom og kjellerstue, ikke omsøkt og godjent) og bod.

Standard
Entré med trapp:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette overflater og tapet på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet har skyvedørsgarderobe.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, veggskap og servantskap med slett front og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

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

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin 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 på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med skyvbare glassdører, gulvmontert toalett, badekar og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og 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, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe.

Kjeller:
Gang med trapp:
Belegg på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rørfordelerskap. Mekanisk avtrekk.

Bod innredet som soverom (ikke omsøkt og godkjent):
Parkett på gulv med gulvvarme, panelplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bod innredet som kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent):
Parkett på gulv med gulvvarme, panelplater på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

Bod:
Malt betong på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Terrasse baksiden:
Terrasse på bakkeplan, etablert i to nivåer, som er oppført i trekonstruksjoner og understøttet av trepilarer/bjelker. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Mellom nivåene er det etablert trapp i trekonstruksjon.

Terrasse fremside:
Altan/terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/bjelker i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt impregnert 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 saltak tekket med takstein. Boden har sentralstøvsuger.

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 pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og el.billader.

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 er utstedt ferdigattest den 25.07.2005.
Det foreligger byggetegninger datert: 23.07.2003

Oppvarming
Elektrisk og gass-peis.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
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
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 448 575,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 794 300,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Ramon H. Iversen og Marianne Iversen Huslid

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

Kjelleren er innredet med kjellerstue og et rom som benyttes som kontor/soverom. På de godkjente tegningene er arealene angitt med annen bruk (kjeller). I 2. etasje er en opprinnelig bod innlemmet som en del av soverommet. Eier opplyser at dagens planløsning og bruk ble valgt som tilvalg hos utbygger, og har fremlagt tegninger av 2. etasje som samsvarer med dagens utførelse. Det er imidlertid ikke fremlagt kommunalt godkjente tegninger eller annen dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt og godkjent av kommunen.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom

som er innredet eller benyttet til annen bruk enn det som fremgår av godkjente tegninger. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for etterfølgende godkjenning.

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.

Meglers kommentar til areal:

Det er ikke samsvar med dagens bruk og godkjente tegninger fra kommunen. Dette gjelder bl.a:

Kjeller:
- Opprinnelig bod/kjeller er omgjort til kontor/sov, kjellerstue
1.etg.:
- Terrasse er utvidet
- Bygd støttemur
2.etg.:
- Bod er innlemmet i soverom.

Alle de nevnte endringene er søknadspliktige tiltak, men de er ikke omsøkt. Kommunen kan kreve at tiltakene omsøkes eller settes tilbake i godkjent stand. Kjøper overtar ansvar og ev. risiko vedr. dette.

Selger opplyser at andre hus i grenda har søkt og fått godkjent bruksendring av kjeller (må søkes Trondheim kommune, det gis ingen garantier).

Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig medlemskap i Jakobsgrenda Velforening med en medlemskontingent på kr 5000,- i året.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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 med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 15 000,- (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. 3.031,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 16.500,-

Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Midt AS v/Vegard Garvik
- Fotograf Nonstad Foto v/Julian Nonstad
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 17-09-2026 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 - Taktekking
Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater gulv
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg 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 egeneklæring:

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016 Beskrivelse av arbeidet: Fikk hjelp av kompis som er faglært tømrer/byggmester til å bytte det ene kjellervinduet til kjellervindu som åpner seg innover.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Det er litt merker etter telehiv på ca. 1 m av den nærmeste støttemuren bak huset mot nabo i nr. 58. Støttemur foran huset har bittelitt nedsig. Begge deler har vært slik i mange år. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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? Ja. Sentralstyrt kjøkkenvifte fikk byttet hastighetsbryter i 2014. Hastighetsbryter og spjeld har begynt å fuske igjen og må byttes. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014 Firmanavn: Bovent VS Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 trinns hastighetsbryter.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015 Firmanavn: Vintervold Beskrivelse av arbeidet: Innredning av kjellerstue, bod og soverom i kjeller. Skjultanlegg med downlights, stikkontakter samt varmefolie i gulv på kjellerstue og soverom. Ble samtidig montert ekstra stikkontakter i 1. etasje i yttergang, stue og kjøkken, samt på vaskerom i kjeller.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Firmanavn: El-team Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen med tilhørende ny kurs og overspenningsvern i sikringsskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Bygging av 1 støttemur og terrasse foran huset. Støttemur gjort av faglært. Terrasse bygd av huseier med hjelp av kompis som er faglært tømrer/byggmester. Bygging av 2 støttemurer og terrasser bak huset. Alt gjort av huseier med hjelp av kompis som er faglært tømrer/byggmester. Levegg/gjerder bak huset mot nærmeste naboer (nr. 58 og 62), dette ble satt opp i samarbeid med begge naboene. Fikk også hjelp fra kompis som er faglært tømrer/byggmester.

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? Ja. Innredning av kjeller

(kjellerstue, bod og soverom).

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Firmanavn: Nidelven VVS AS Beskrivelse av arbeidet: Bytte av utekran. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Nidelven VVS AS Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett på bad i 2. etasje.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Hengsler på stekeovnsdør knaker ved åpning og lukking. Håndtak på fryseboks i integrert kjøleskap er defekt, men fungerer så lenge man kjenner til det.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 17.09.2026

- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 15.09.2026
- Energiattest
- Innkalling til årsmøtet for velforeningen
- Vedtekter for Jakobsgrenda velforening
- Protokoll fra årsmøte 2026 i velforeningen
- Reguleringskart m/bestemmelser
- Ferdigattest datert: 25.07.2005
- Byggegodkjente tegninger 23.07.2003
- 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


60


60



Boligen har flere gode uteplasser med lang solgang.


60




60










Fifth Avenue
























Miele




Miele




WILLIAM MORRIS
SOAP










Sunshine










Eventyrlige detaljer









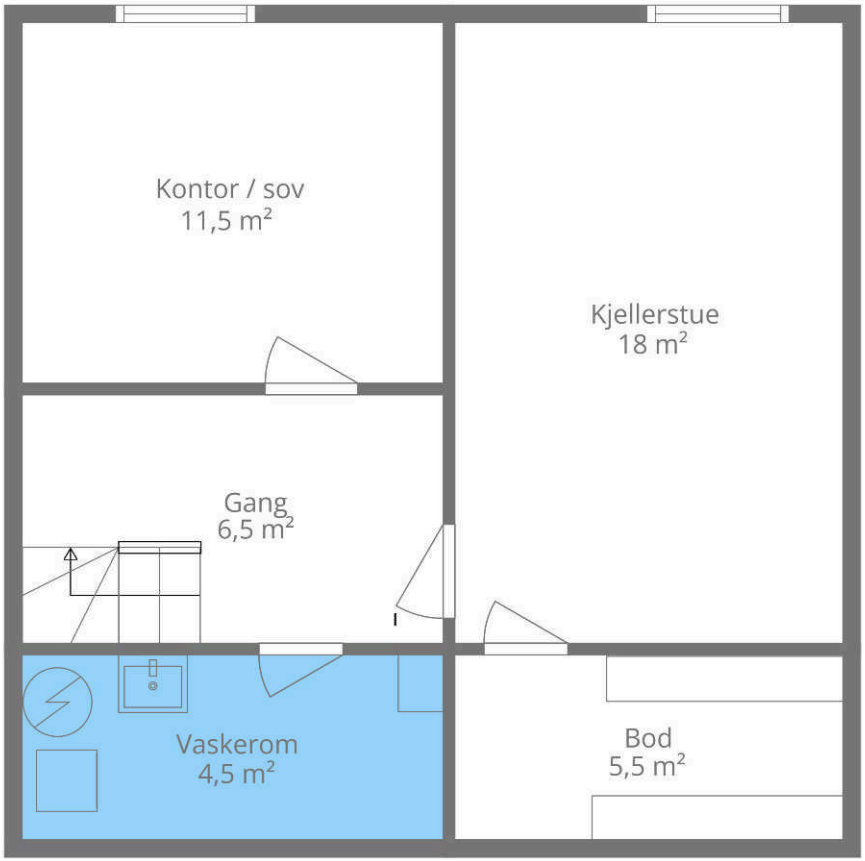





AEG
10
REGISTER FOR FREE
www.registerAEG.com
AEG
HOTWATER


STAR
STAR
STAR
IMPRE





OBRON

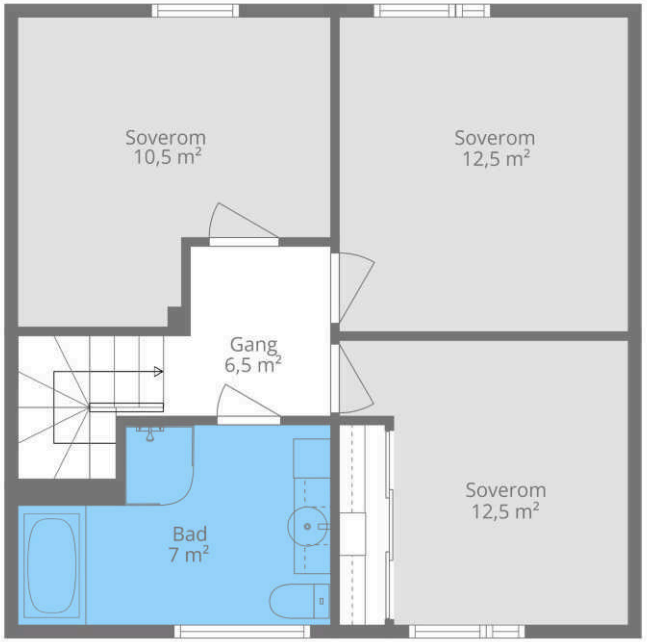
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.



OBRON

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



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 20, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1586 **Eiendomsverdi ref nr:** XN2913

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Det ikke registrert større tiltak utover ordinært vedlikehold etter byggeåret. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

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 på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med skyvbare glassdører, gulvmontert toalett, badekar og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rørfordelerskap. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, veggskap og servantskap med slett front og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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 kjellerstue og et rom som benyttes som kontor/soverom. På de godkjente tegningene er arealene angitt med annen bruk (kjeller). I 2. etasje er en opprinnelig bod innlemmet som en del av soverommet. Eier opplyser at dagens planløsning og bruk ble valgt som tilvalg hos utbygger, og har fremlagt tegninger av 2. etasje som samsvarer med dagens utførelse. Det er imidlertid ikke fremlagt kommunalt godkjente tegninger eller annen dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet eller benyttet til annen bruk enn det som fremgår av godkjente tegninger. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for etterfølgende godkjenning.

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

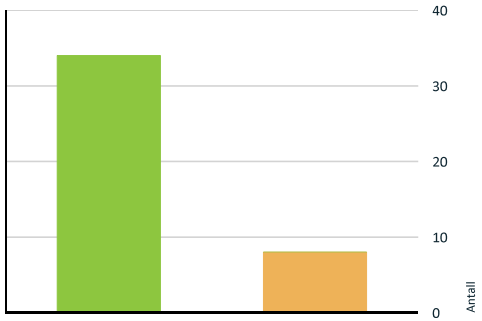
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjelleren. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kontroll av yttertak kan også ses i sammen med "takkonstruksjon/loft" der det er tilgjengelig loftsrom 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) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt (undertak) på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tilsyn/kontroll av undertaket jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Bygningen har åpent og uisolert loft, hvor undertaket synlig og tilgjengelig for inspeksjon fra undersiden. Det ble ved befaringen ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Det anbefales likevel å foreta regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktinntrengning på et tidlig tidspunkt. Dette er særlig viktig etter værhendelser med kraftig slagregn, snødriv eller andre krevende værforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
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 og nedløp ble ikke funksjonskontrollert under nedbør. Eventuelle mindre lekkasjer i skjøter eller tilkoblinger kan derfor ikke utelukkes. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med sperrekonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra gangen i 2. etasje. Det ble gjennomført fuktsøk med stikkmålinger i trevirke uten at det ble registrert unormale utslag.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging. Undersøkelsen av kledningen er utført fra bakkenivå.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass. Ett vindu i kjeller er skiftet i 2016 for bedre åpnemekanisme.

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: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra byggeår.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser på baksiden

Beskrivelse
Terrasse på bakkeplan, etablert i to nivåer, som er oppført i trekonstruksjoner og understøttet av bjelker. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Mellom nivåene er det etablert trapp i trekonstruksjon.

Eier opplyser at underliggende fyllmasser er etablert av utbygger med fall bort fra boligen.

Terrassene var vasket og klar for overflatebehandling på befaringsdagen.

TG 1 Terrasse på fremsiden

Beskrivelse
Altan/terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner som er understøttet med bjelker i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt impregnert treverk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper oppført i impregnert trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

Beskrivelse
Parkett og flis på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom 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.

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 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulvet i kjeller er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.
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.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har kjeller med isolerte elementer mot terreng hvor deler er innkledd med panelplater. Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført på kontor/soverom.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår.

Trappen har noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre knirk, 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).

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjelleren. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Eier opplyser at håndløperen midlertidig er demontert i forbindelse med flytting, og at den er tilgjengelig. Håndløperen kan/bør remonteres for å ivareta sikker ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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).

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Alder/tilstand på skjulte konstruksjoner/tettesjikt vurderes derfor som usikker, og det legges til grunn at tettesjiktet har noe eldre beskaffenhet (over 15 år).

Selv om det ved befaringen ikke ble påvist symptomer på fuktskader, anbefales det, som et forebyggende tiltak, å etablere et lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering. Anbefalingen er begrunnet med usikker alder, tilstand og gjenværende levetid på tettesjiktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, og utførelsen og brukte produkter er derfor ikke verifisert. Det er dermed usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger.

Det er opplyst at våtrommet er utført av utbygger/firma i forbindelse med oppføringen av boligen, og at arbeidene er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluktilslutninger og gjennomføringer. Det ble ikke registrert synlige symptomer på svikt på befaringsdagen.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon av utførelsen annerledes enn etter dagens regelverk. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen. TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon og innebærer ikke i seg selv at det er påvist avvik ved tettesjiktets utførelse eller funksjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt fall på ca. 18 mm fra sluk i dusjsonen til gulv ved dør, mens gulvet utenfor dusjsonen har svært begrenset fall på ca. 0,6 mm fra sluk under badekar til gulv ved dør. Dusjsonen er avgrenset med tett gulvskinne, slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av rommet ikke kan renne til sluket i dusjsonen. Det er målt en oppkant på ca. 30 mm ved døren, men tettheten under dørterskelen er ukjent. Gulvets fall- og avrenningsforhold vurderes derfor å avvike fra kravene som legges til grunn på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann utenfor dusjsonen mot sluket under badekaret, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved en lekkasjesituasjon. Alternativt må dusjskinnen endres slik at lekkasjevann kan passere, forutsatt at dette kan utføres uten å skade tettesjiktet.

• Gulvet utenfor dusjsonen har svært begrenset fall. Dusjsonen er avgrenset med tett gulvskinne, slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av rommet ikke kan renne til sluket i dusjsonen. Avrenningsforholdene for lekkasjevann utenfor dusjsonen vurderes derfor som utilstrekkelige.

Gulvet har imidlertid en oppkant ved dør på ca. 30 mm. Oppkanten reduserer risikoen for at lekkasjevann renner ut av rommet, men kompenserer ikke for mangelfulle fallforhold. Slukene må jevnlig holdes rene.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har 2 sluk i plastmateriale hvor ett er i dusjsonen og det andre er under badekar hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. På sikt kan det vurderes lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig renovering. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med skyvbare glassdører, gulvmontert toalett, badekar og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Eier opplyser om at det ble montert nytt toalett i 2024.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk gjennom ventil, med tilluft via spalte under dørbladet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) 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.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.
Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom, og er derfor ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et ordinært bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i våtrom der det dusjes, regnes et vaskerom fortsatt som et våtrom, hvor gulv og andre utsatte flater skal derfor være utført med vanntett sjikt, slik at konstruksjonene tåler vannsøl og fukt. Dette gjelder spesielt hele gulvflaten, som skal ha mulighet for trygg avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, og utførelsen og brukte produkter er derfor ikke verifisert. Det er dermed usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger.

Det er opplyst at våtrommet er utført av utbygger/firma i forbindelse med oppføringen av boligen, og at arbeidene er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluktilslutninger og gjennomføringer. Det ble ikke registrert synlige symptomer på svikt på befaringsdagen.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon av utførelsen annerledes enn etter dagens regelverk. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen. TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon og innebærer ikke i seg selv at det er påvist avvik ved tettesjiktets utførelse eller funksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg som vanntett sjikt på gulv, malte slette vegger og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig visuell kontroll av gulvbelegg.

• Rommet benyttes som vaskerom uten dusj, men det stilles likevel krav til vanntett og fuktsikkert gulv. Det er ikke nødvendigvis behov for strakstiltak, men det må tas høyde for økt lekkasjerisiko på grunn av noe eldre gulvbelegg med usikker fremtidig funksjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rørfordelerskap.

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk gjennom ventil, med tilluft via spalte under dørbladet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt via inspeksjonsluke fra tilstøtende rom (bod) 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

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin 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: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist at bryteren til avtrekksviften er ustabil, og at det tidvis kan være vanskelig å starte avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte bryteren til avtrekksviften slik at avtrekket kan betjenes på en sikker og tilfredsstillende måte. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres/repareres.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, veggskap og servantskap med slett front og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk gjennom ventil, med tilluft via spalte under dørbladet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Gasspeis

Beskrivelse

Boligen har etablert gasspeis på stuen fra byggeår. Ifølge eier er peisen lite brukt. Peisen er ikke funksjonstestet og videre vurdert.

Kontroll av tekniske installasjoner er begrenset til registrering av alder, synlige avvik, og eventuelle opplysninger fra selger. Dersom det ønskes en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, må dette utføres av fagpersonell med nødvendig spesialkompetanse og teknisk utstyr.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 198 liter plassert på vaskerom i kjeller. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i gangen i kjeller. Det elektriske anlegget er fra byggeår hvor det er utført mindre tilleggsarbeider i senere tid som er utført av firma hvor dokumentasjon kan fremvises.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering 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.

Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk
på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygningen er fundamentert på støpt plate. Grunnmuren er utforet og 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: 2004 **Kilde:** Eier

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i hagen er oppført i betongstein.

Det ble påvist tegn til mindre bevegelser i muren mot nabo i 58, men bevegelsene er foreløpig ansett som kun kosmetisk og derfor ikke ansett som et avvik. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales derfor å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det ble målt en nivåforskjell på ca. 0,8 meter fra terreng på oversiden av forstøtningsmuren til underliggende terrasse. Området på oversiden er tilgjengelig for ferdsel/opphold og mangler sikring mot fall.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp.

• Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

I følge Kartverket, NVE og NGI er total fysisk risikoscore for overvann for denne eiendommen er 1 av 6, der 6 er høyest risiko.

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 inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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 av avløpsrør kan kan være å utføre høytrykksspyling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjelleren. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Eier opplyser at håndløperen midlertidig er demontert i forbindelse med flytting, og at den er tilgjengelig. Håndløperen kan/bør remonteres for å ivareta sikker ferdsel i trappen.

• Det ble målt en nivåforskjell på ca. 0,8 meter fra terreng på oversiden av forstøtningsmuren til underliggende terrasse. Området på oversiden er tilgjengelig for ferdsel/opphold og mangler sikring mot fall.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp.

• Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.

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

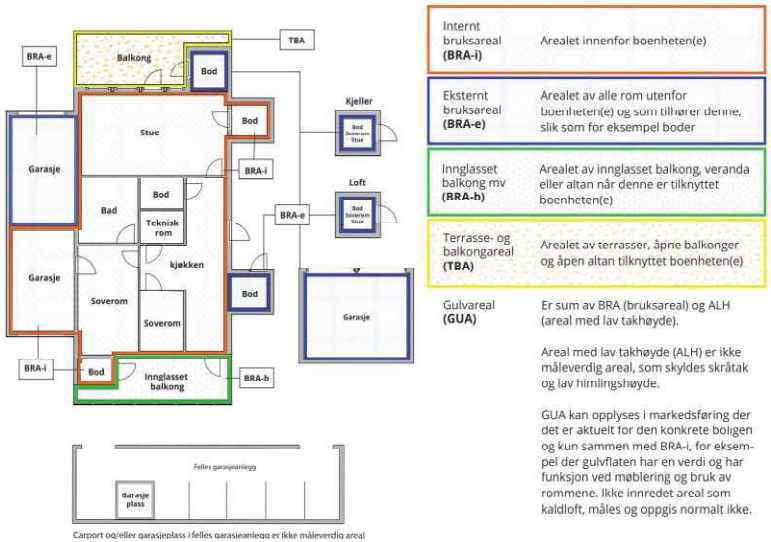
Hva er måleverdig areal?

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.



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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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.

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	52	4		56	124
Etasje 2	52			52	
Kjeller	48			48	
SUM	**152**	**4**			**124**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: 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 kjellerstue og et rom som benyttes som kontor/soverom. På de godkjente tegningene er arealene angitt med annen bruk (kjeller). I 2. etasje er en opprinnelig bod innlemmet som en del av soverommet. Eier opplyser at dagens planløsning og bruk ble valgt som tilvalg hos utbygger, og har fremlagt tegninger av 2. etasje som samsvarer med dagens utførelse. Det er imidlertid ikke fremlagt kommunalt godkjente tegninger eller annen dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet eller benyttet til annen bruk enn det som fremgår av godkjente tegninger. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for etterfølgende godkjenning.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			

SUM BRA	23

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av el.billader. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Ramon H. Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	20	69		0	299 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jakobsgrenda 60

Hjemmelshaver
Iversen Ramon Hernandez

Jakobsgrenda 60 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 20 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2004

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 pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og el.billader.

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
Fra Infoland	04.09.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	86	Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Marianne Iversen Huslid

Ramon H. Iversen

Boligen

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

Jakobsgrenda 60
7059 Jakobsli

5001-20/69/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Fikk hjelp av kompis som er faglært tømrer/byggmester til å bytte det ene kjellervinduet til kjellervindu som åpner seg innover.

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?
• **Ja**

Ja det er litt merker etter telehiv på ca. 1 m av den nærmeste støttemuren bak huset mot nabo i nr. 58.
Støttemur foran huset har bittelitt nedsig.
Begge deler har vært slik i mange år.

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

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?
• **Ja**

Sentralstyrt kjøkkenvifte fikk byttet hastighetsbryter i 2014.
Hastighetsbryter og spjeld har begynt å fuske igjen og må byttes.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bovent VS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 trinns hastighetsbryter.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Vintervold

Beskrivelse av arbeidet: Innredning av kjellerstue, bod og soverom i kjeller. Skjultanlegg med downlights, stikkontakter samt varmefolie i gulv på kjellerstue og soverom. Ble samtidig montert ekstra stikkontakter i 1. etasje i yttergang, stue og kjøkken, samt på vaskerom i kjeller.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: El-team

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen med tilhørende ny kurs og overspenningsvern i sikringsskap.

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**

Bygging av 1 støttemur og terasse foran huset. Støttemur gjort av faglært. Terasse bygd av huseier med hjelp av kompis som er faglært tømrer/byggmester.

Bygging av 2 støttemurer og terasser bak huset. Alt gjort av huseier med hjelp av kompis som er faglært tømrer /byggmester.

Levegg/gjerder bak huset mot nærmeste naboer (nr. 58 og 62.), dette ble satt opp i samarbeid med begge naboene. Fikk også hjelp fra kompis som er faglært tømrer/byggmester.

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?

• **Ja**

Innedning av kjeller (kjellerstue, bod og soverom).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Nidelven VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av utekran.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Nidelven VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett på bad i 2. etasje.

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

• Ja

Hengsler på stekeovnsdør knaker ved åpning og lukking.
Håndtak på fryseboks i integrert kjøleskap er defekt, men fungerer så lenge man kjenner til det.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen 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

D

Adresse	
Jakobsgrenda 60, 7059 JAKOBSLI	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346938**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21047481**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
184,28

A↑G D

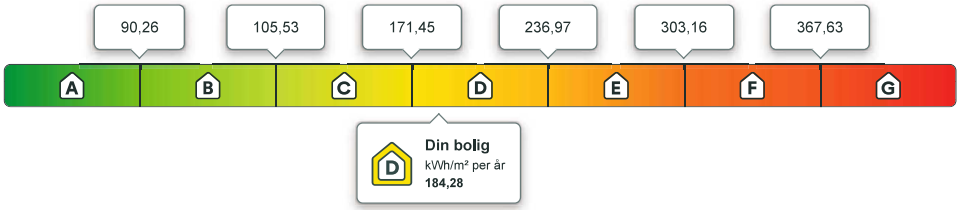
Jakobsgrenda 60, 7059 JAKOBSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 938,12	**190,38**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Jakobsgrenda 60, 7059 JAKOBSLI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Jakobsgrenda 60, 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

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

JAKOBSGRENDA VELFORENING
ORG.NR. 989 340 999

RESULTATREGNSKAP

	Note	2025 Regnskap	2024 Regnskap	2025 Budsjett	2026 Budsjett
DRIFTSINNTEKTER					
Velforeningskontingent		360.000	331.200	360.000	360.000
Andre driftsinntekter	9	0	16.400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**360.000**	**347.600**	**360.000**	**360.000**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar		16.500	16.500	16.500	16.500
Honorar til forretningsfører		10.000	10.000	10.000	10.000
Vaktmestertjenester plenklipping	6	88.783	71.213	88.800	92.000
Vaktmestertjenester brøyting/strøing	7	82.187	82.055	86.158	118.380
Vedlikehold	3	47.629	78.579	70.000	130.000
Energi, strøm		4.887	4.508	6.000	6.000
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4	209.257	11.023	10.000	15.000
Andre driftskostnader	5	4.304	1.281	1.300	4.500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**463.547**	**275.159**	**288.758**	**392.380**
DRIFTSRESULTAT		**-103.547**	**72.441**	**71.242**	**-32.380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Renteinntekter		54.055	49.054	44.600	50.000
Rentekostnader		0	0	0	0
Gebyrer		-817	-566	-600	-800
SUM FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		**53.238**	**48.488**	**44.000**	**49.200**
ÅRSRESULTAT		**-50.309**	**120.929**	**115.242**	**16.820**
DISPONERINGER					
Overføringer fra/til annen egenkapital		-50.309	120.929	115.242	16.820
SUM DISPONERINGER		**-50.309**	**120.929**	**115.242**	**16.820**

JAKOBSGRENDA VELFORENING
ORG.NR. 989 340 999

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Utestående kontingent	1	0	0
Bankinnskudd	2	1.300.702	1.204.434
SUM OMLØPSMIDLER		**1.300.702**	**1.204.434**
SUM EIENDELER		**1.300.702**	**1.204.434**
GJELD & EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1.145.403	1.195.710
SUM EGENKAPITAL		**1.145.403**	**1.195.710**
LANGSIKTIG GJELD		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	155.300	8.724
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**155.300**	**8.724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1.300.702**	**1.204.434**

Formue pr medlem	15.908	16.607

JAKOBSGRENDA VELFORENING
ORG.NR. 989 340 999

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Generelt

Selskapet ble stiftet den 27.08.2003. Selskapets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskiss for små foretak.
Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 1 **FORDRINGENES VURDERING**
Utestående kontingent pr 31.12.2025 er kr. 0.

Note 2 **KASSE OG BANK**
Bankinnskudd 01.01.2026 består av driftskonto (kr. 74 169,12), kapitalkonto (kr. 254 469,72) og fastrentekonto (kr. 972 062,76)

				2025	2024
Note	3	**VEDLIKEHOLD**			
		Tømming/påfyll strøsandkasser	kr		17.938
		Vårfeiing	kr	14.375	14.375
		Innkjøp og montering klatregrep	kr		33.500
		Dugnad: sekker, bortkjøring, stolpe	kr	6.902	4.578
		Opprettning av skjie	kr		8.188
		Tømming sandfangere	kr	9.072	
		Lekeplasskontroll	kr	4.406	
		Lekeapparat: skifte av bord	kr	1.750	
		Dugnad: maling m/utstyr	kr	11.124	
		Sum vedlikehold	kr	47.629	78.579
Note	4	**VERKTØY, DRIFTSMATERIELL, INVENTAR**			
		Oppmerking av P-plasser	kr		2.305
		Innkjøp av 1 strøsandkasse	kr		4.288
		Innkjøp bark	kr	4.000	2.650
		Servering årsmøte	kr	450	338
		Gang/sykkelvei skilt	kr		1.442
		Opparbeidelse fellesareal: gjødsel	kr	169	
		Oppgradering av fotballbane	kr	204.638	
		Sum verktøy, driftsmateriell, inventar	kr	209.257	11.023
Note	5	**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**			
		Nettside domene	kr	1.281	1.281
		Fiken fakturering		3.023	
		Sum andre driftskostnader	kr	4.304	1.281
Note	6	**VAKTMESTERTJENESTER**			
		Plenklipping	kr	88.783	71.213
		Sum plenklipping	kr	88.783	71.213
Note	7	**VAKTMESTERTJENESTER**	kr		
		Brøyting/strøing	kr	82.187	82.055
		Sum brøyting/strøing	kr	82.187	82.055
Note	8	**PÅLØPTE KOSTNADER**			
		Leverandørgjeld: Fotballbane, strøm	kr	155.300	8.724
		Sum påløpte kostnader	kr	155.300	8.724
Note	9	**ANDRE DRIFTSINNTEKTER**			
		Stønad fra SMN til klatrevegg	kr	0	16.400
		Sum andre driftsinntekter	kr	0	16.400

Innkalling til årsmøte i Jakobsgrenda Velforening 2026

Tid: Onsdag 24. juni kl. 19:00
Sted: Jakobsgrenda barnehage, 2. etasje

Saksliste:

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

   Styrets forslag:
   Møteleder: Geir Råness / Kenneth Tanem
   Referent: Vegard Grande
   Signering av protokoll: Velges på møtet

   Styrets innstilling:
   Innkalling og saksliste godkjennes.

2. **Styrets årsberetning 2025/2026**
   Gjennomgang av styrets årsberetning - Vedlegg 1.

   Styrets innstilling:
   Årsberetningen 2025/2026 tas til orientering.

3. **Regnskap 2025**
   Gjennomgang av regnskap for 2025 v/Håkon Høgstøl.

   Vedlegg 2: Årsregnskap 2025
   Vedlegg 3: Balanse 2025
   Vedlegg 4: Noter til årsregnskapet 2025

   Styrets innstilling:
   Årsmøtet godkjenner regnskap for 2025.

4. **Budsjett 2026**
   Gjennomgang av budsjett for 2026 v/Håkon Høgstøl.

   Vedlegg 2: Budsjett 2026

   Styrets innstilling:
   Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2026.

5. **Valg av nye styremedlemmer**

Styresammensetning i perioden:
Følgende stiller til gjenvalg
Pål Torsethaugen (vara) - Valgt inn fram til 2027
Vegard Grande – Valgt inn fram til 2027
Marianne Vikan - Valgt inn fram til 2027

Følgende stiller ikke til gjenvalg
Kenneth Tanem
Geir Råness

Styret ønsker en naturlig rotasjon av styremedlemmer etter endt valgperiode. Vi forsøker derfor å opprettholde en toårig rotasjon der dette er mulig.

Nye styremedlemmer velges i henhold til vedtektenes § 4. Sameiet gjennomfører valg av egen representant, dermed skal årsmøtet i år velge fire styremedlemmer og ett varamedlem.

Styreleder velges av årsmøtet.

Håkon Høgstøl fortsetter som kasserer.

Per Øyvind Jakobsen fortsetter som internrevisor.

6. **Innkommende saker**

   a. **Innmeldt av Are Skimmeli:**

   - Trampoline, det er en ny generasjon som er på vei inn i grenda.
   - Hva med noen benker rundt på lekeplassen?

Trondheim 09.06.2026
For styret i Jakobsgrenda Velforening

Geir Råness, Styreleder

Årsberetning
Jakobsgrenda Velforening 2025/2026

Årsberetningen gjelder for perioden mai 2025–mai 2026. Det har vært et år med få innmeldte saker, hvor mesteparten av arbeidet har bestått i oppfølging av saker fra årsmøtet. Dette gjelder blant annet bytte av leverandør for brøyting og utskifting av dekke på «fotballbanen». Sistnevnte ble en omfattende sak som krevde ekstra tett oppfølging.

Styret begynner nå å se slutten på det akkumulerte etterslepet i vedlikeholdet av lekeplassen. Det har i tillegg oppstått enkelte akutte driftssaker gjennom perioden som har blitt håndtert fortløpende.

Behandlede saker i perioden 2025/2026:

2025-1: **Valg av leverandør for brøyting vinteren 2025/2026**
Styret har gjennomgått innhentede tilbud for brøyting av grenda. Basert på en totalvurdering av pris og tilbudte betingelser, valgte vi å prøve en ny leverandør for denne vintersesongen.

2025-2: **Håndtering av manglende innbetaling av kontingent**
Per nå vurderes dette ikke som et betydelig problem. Styret fortsetter derfor med å sende purringer der det er behov, men følger situasjonen fortløpende

2025-3: **Arbeid på lekeplassen – status og tidsestimater**
Styret informerte om planlagte datoer fra TMV i forbindelse med utbedring av lekeplassen.

2026-1: **Planlegging vårdugnad**

Kostebil er nå et tillegg i brøyteavtalen vår, styret har i tillegg forhandlet fram en ekstra runde med kostebil etter endt dugnad.

2026-2: **Planlegging for 2026**

Styret tar vurderer mulig arbeid og utbedringer som må gjennomføres i 2026 og om dette er saker som bør legges fram for årsmøtet. Det vurderes blant annet om vi skal gjøre tiltak på de gamle lekeplassene som nå står tomme, her vurderes det som hensiktsmessig at vi gjør ferdig arbeid det siste utestående arbeidet / avvikene vi har på hovedlekeplassen før det eventuelt vurderes nye tiltak.

Avtaler for Jakobsgrenda Velforening:

Vintervedlikehold: Brøyteavtale med Din Vaktmester

Sommervedlikehold: Avtale med TOBB

Medlemskap i nasjonal organisasjon for velforeninger: Medlem av Vellenes Fellesorganisasjon (VFO). Årsavgiften er lav og inkluderer forsikring.

Gassnett: Utvendig gassanlegg eies og kontrolleres av Norsk Gassnett

For styret i Jakobsgrenda Velforening
Geir Råness
Styreleder

Referat til årsmøte i Jakobsgrenda Velforening 2026

Tid: Onsdag 24. juni kl. 19:00
Sted: Jakobsgrenda Barnehage, 2. etasje
Til stedet: 14 stemmeberettigede medlemmer fra Jakobsgrenda Velforening, hvorav 3 fra styret.

Saksliste:

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

   Styrets forslag:
   Møteleder: Geir Råness
   Referent: Vegard Grande
   Signering av protokoll: Hege Hangaas og Lars Gunnar Landrø

   Styrets innstilling:
   Innkalling og saksliste godkjennes.

   Vedtak Årsmøte:
   Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
   Signering av protokoll: Hege Hangaas og Lars Gunnar Landrø.

2. **Styrets årsberetning 2025/2026**
   Gjennomgang av styrets årsberetning - Vedlegg 1

   Styrets innstilling:
   Årsberetningen 2025/2026 ble tatt til orientering.

   Vedtak årsmøte:
   2025-1: Brøyting oppleves bedre enn tidligere med ny leverandør
   2025-3: Nært ferdigstillelse av hovedlekeplassen.
   2026-1: Lavt oppmøte på vårdugnad
   2026-2: Maling av gjerde mot Jakobslivegen til neste år.
   Må avklare eierforhold ytterste del.

3. **Regnskap 2025**
   Gjennomgang av regnskap for 2025 v/Håkon Høgstøl.

   Vedlegg 2: Årsregnskap 2025
   Vedlegg 3: Balanse 2025
   Vedlegg 4: Noter til årsregnskapet 2025

   Styrets innstilling:
   Årsmøtet godkjenner regnskap for 2025.

   Vedtak årsmøte:
   Årsmøtet godkjenner regnskap for 2025 uten innsigelser..

4. **Budsjett 2026**
Gjennomgang av budsjett for 2026 v/Håkon Høgstøl.
Vedlegg 2: Budsjett 2026

Styrets innstilling:
Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2026.

Vedtak årsmøte:
Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2026 uten innsigelser.

5. **Valg av nye styremedlemmer**
Styresammensetning i perioden:
Følgende stiller til gjenvalg
Pål Torsethaugen (vara) - Valgt inn fram til 2027
Vegard Grande – Valgt inn fram til 2027
Marianne Vikan - Valgt inn fram til 2027
Casper Orvik - Valgt inn fram til 2028
Torbjørn Vang - valgt inn fram til 2028

Følgende stiller ikke til gjenvalg
Kenneth Tanem
Geir Råness

Styret ønsker en naturlig rotasjon av styremedlemmer etter endt valgperiode. Vi forsøker derfor å opprettholde en toårig rotasjon der dette er mulig.

Nye styremedlemmer velges i henhold til vedtektenes § 4. Sameiet gjennomfører valg av egen representant, dermed skal årsmøtet i år velge fire styremedlemmer og ett varamedlem.

Håkon Høgstøl fortsetter som kasserer.

Per Øyvind Jakobsen fortsetter som internrevisor.

Vedtak årsmøte:
Vegard Grande velges for ett år
Marianne Vikan velges for ett år
Casper Orvik velges for inn som nytt styremedlem for to år
Torbjørn Vang velges for inn som nytt styremedlem for to år

Styreleder ble ikke valgt på årsmøtet
Styre konstituerer seg og velger ny Styreleder.
Geir Råness kan fortsatte hvis styret ikke finner en løsning på styreleder.

6. **Innkommende saker**

a. **Innmeldt av Arc Skimmeli:**

- Trampoline, det er en ny generasjon som er på vei inn i grenda.
- Hva med noen benker rundt på lekeplassen?

Styrets innstilling:
Styret fraråder trampoline som nytt lekeapp da det med fører for stort ansvar og for høy risiko for skader til de som bruker det.
Innkjøp av 1 ny benk.

Vedtak årsmøte:
Årsmøte sier nei til trampoline
Årsmøte sier ja til innkjøp av 1 ny benk (Kan flyttes ved behov)

Årsmøte hevet kl. 20:15.

Trondheim 24.06.2026

Signering av protokoll

Hege Hangaas

Lars Gunnar Landrø

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 1770/03

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Selmer Skanska AS
Sluppenvegen 12D

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	03/21409/ oppgis ved alle henv.		31.07.2003

JAKOBSGRENDA 60, GODKJENNING AV SØKNAD FOR ENEBOLIG MED CARPORT

Byggested: **Jakobsgrenda 60** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.07.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.07.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig i 2 etasjer med kjeller og carport.

Forhåndskonferanse er avholdt 13.02.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

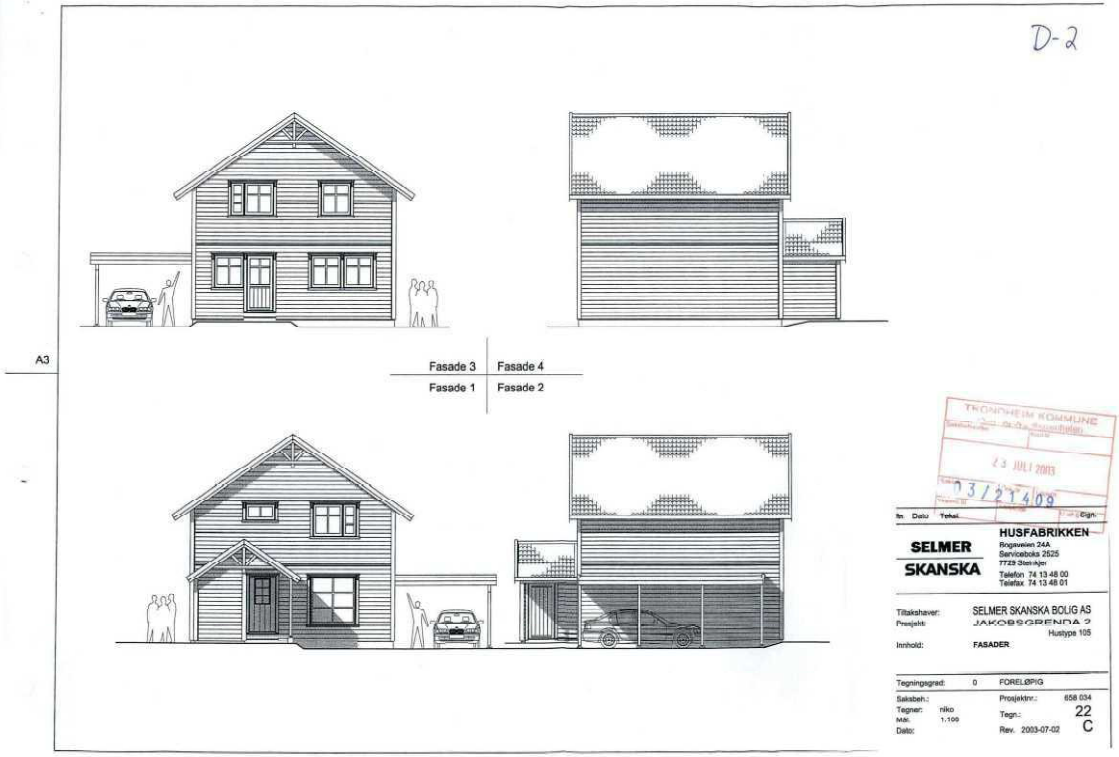
Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for gravplass, boliger, turdrag og omregulering fra bolig til jord- og skogbruk (R399). Eiendommen er regulert til boliger.

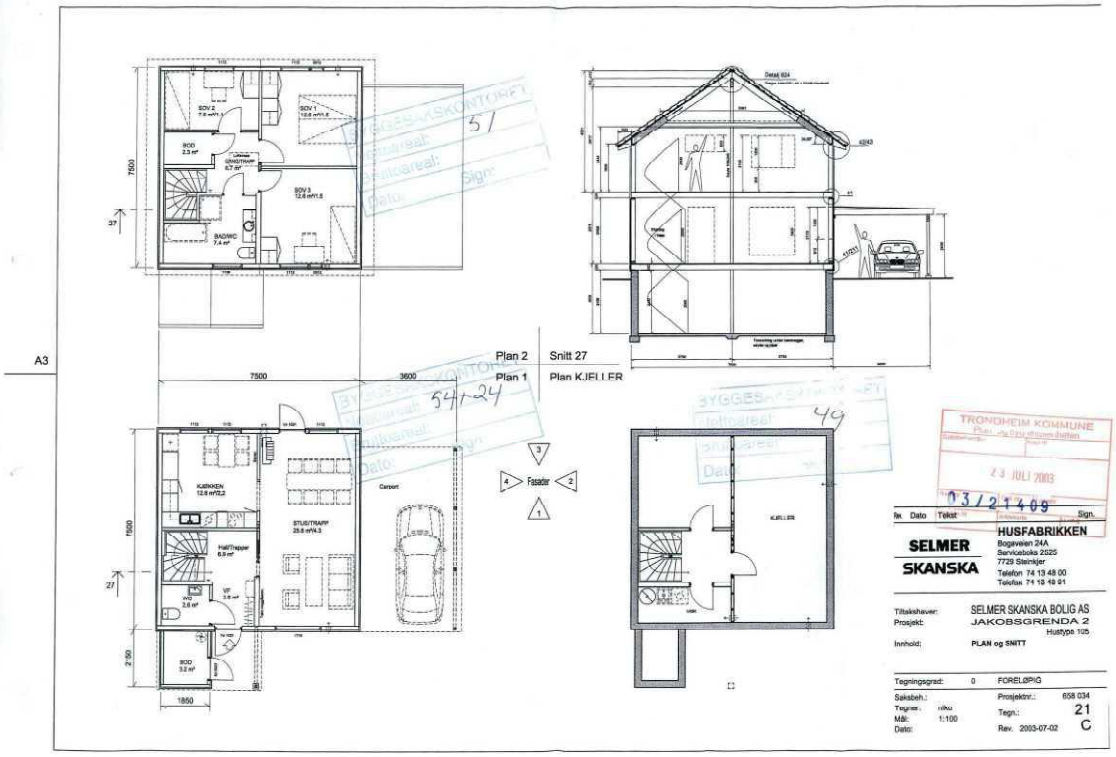
Vurdering/begrunnelse
Omsøte tiltak er i hovedtrekk i tråd med gjeldene reguleringsplan samt bebyggelsesplan. Endringen i dette tilfelt er at boligen er speilvendt i forhold til bebyggelsesplanen. Plan- og bygningsenheten anser endringen som mindre vesentlig.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at grøntarealene, som vist på utenomhusplan, skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.
I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 6.1 så skal kun 53 boliger ferdigstilles før 2005,

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

110084/03





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Selmer Skanska AS
Sluppenvegen 12D

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	03/21409/ oppgis ved alle henv.		25.07.2005

Jakobsgrenda 60, anmodning om ferdigattest for enebolig

Byggested:	**Jakobsgrenda 60**	Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker:	**Selmer Skanska AS**	
Tiltakshaver:	**Selmer Skanska AS**	
Tiltakets art:	**Enebolig**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 11.07.2004. Anmodningen om ferdigattest er ikke behandlet før nå, da det har manglet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for vei, vann og avløp. Ferdigattest for veg, vann og avløp ble gitt den 06.07.2005. Plan- og bygningsenheten beklager at det har tatt litt tid mellom ferdigattest for veg, vann- og avløp til ferdigattesten for boligene ble gitt.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon 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. FBR DB 1770/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Gjerstad Aspås
konst. bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Kopi:
Selmer Skanska AS, Sluppenvegen 12D, 7434 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

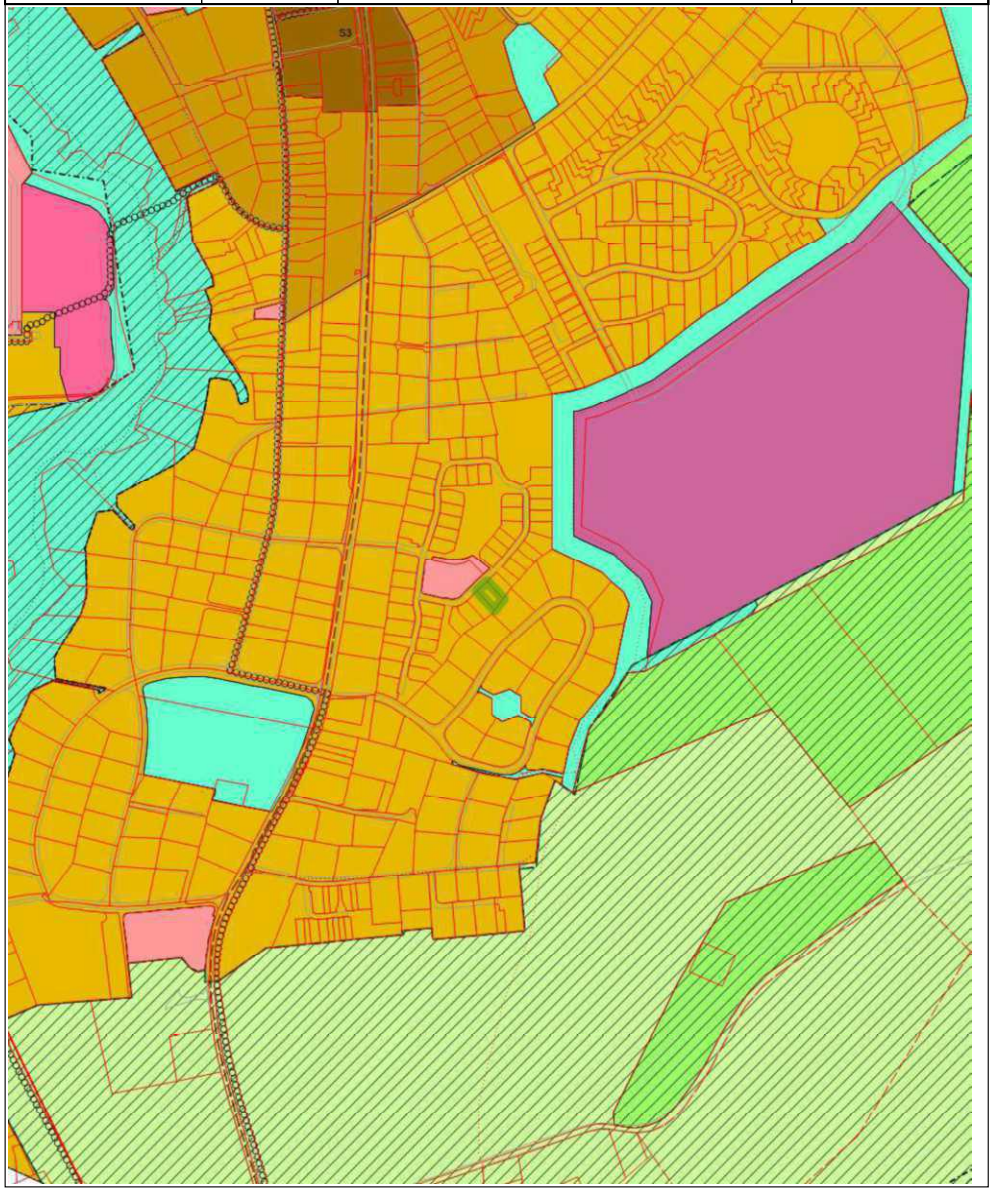
105906/05

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 60 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

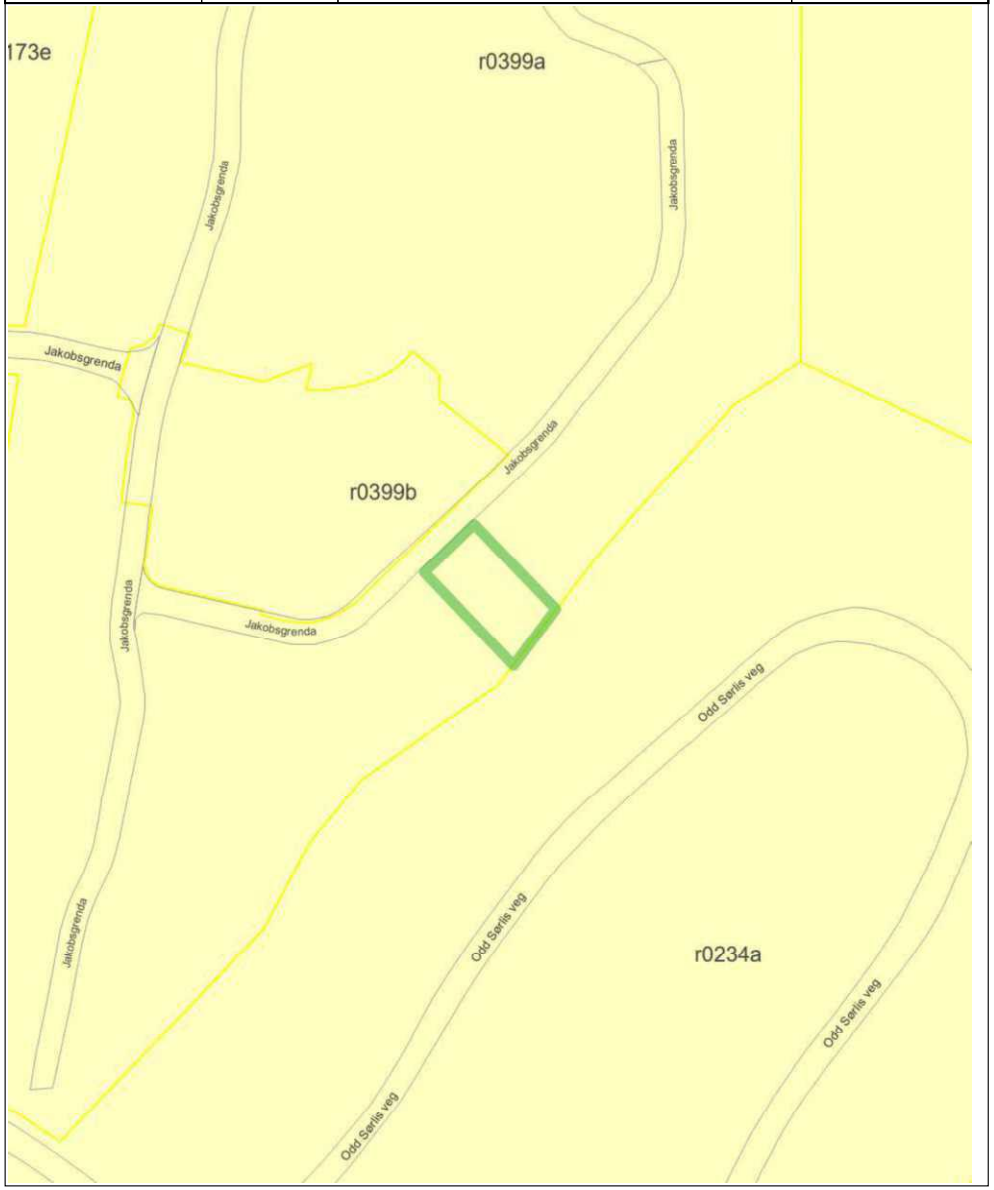
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Turveg / turdrag
-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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 60 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

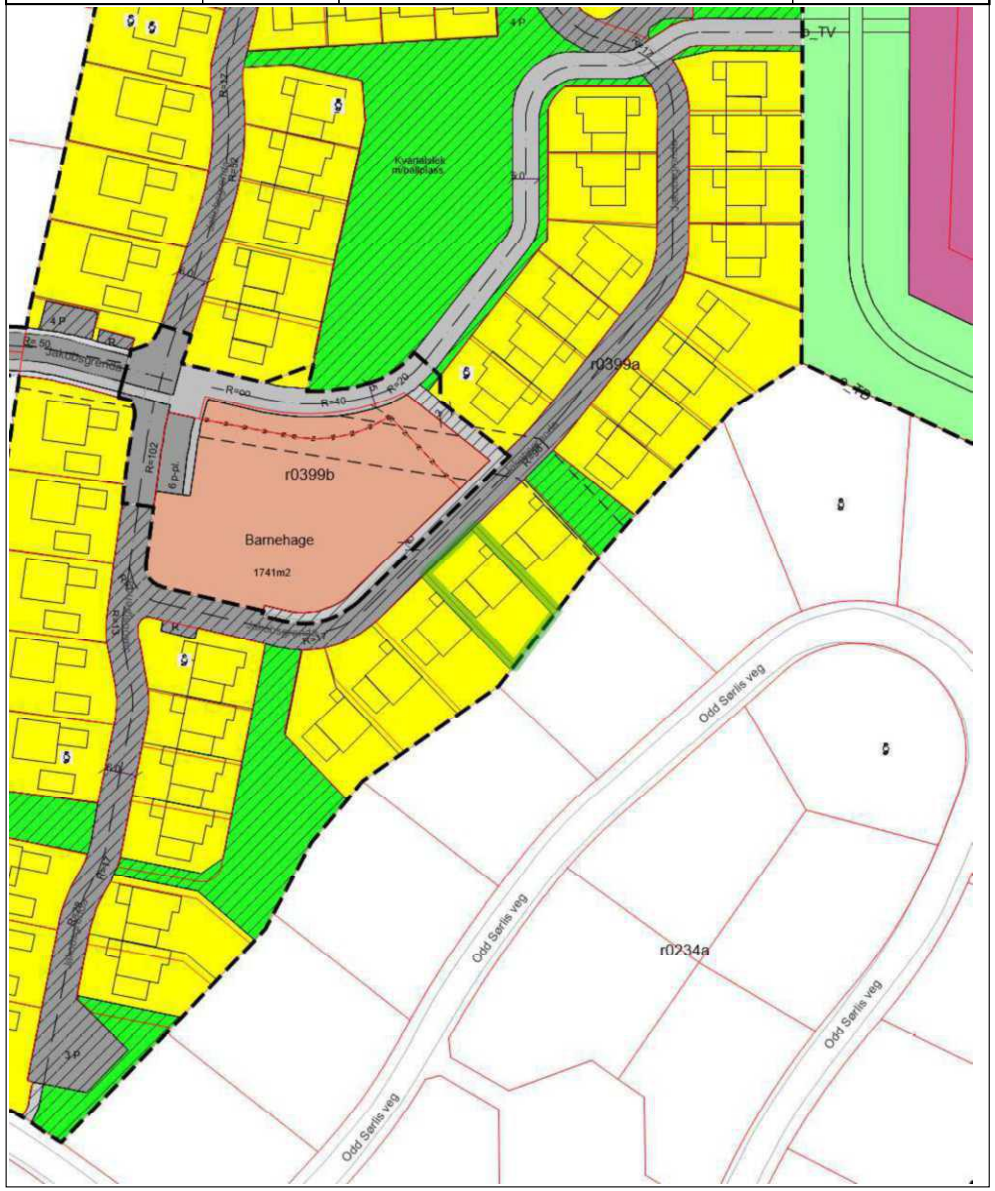
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

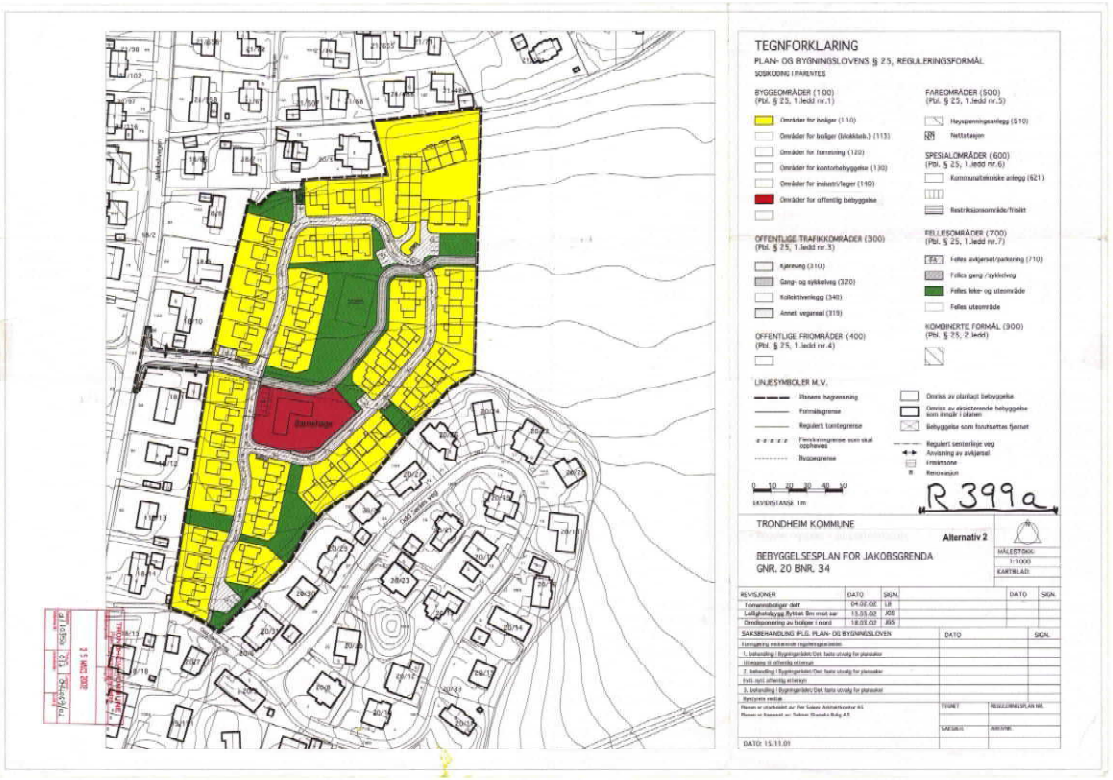
Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 60 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

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
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Grav-og urnelund
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Turveg



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.

JAKOBSGRENDA 60

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakobsli Idrettsplass	Linje 14, 102	4 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	8 min / 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 7.1 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	18 min / 1.5 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	19 min / 1.5 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	6 min / 3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	18 min / 1.5 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

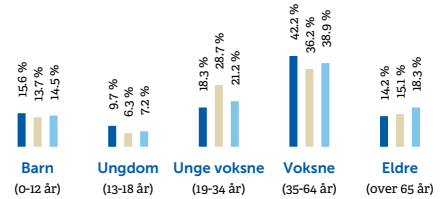
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	60 barn	1 min / 0.1 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	6 min / 0.5 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	85 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	7 min / 0.5 km
Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	8 min / 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

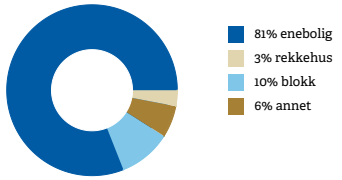
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane	Fotball	8 min / 0.7 km
Brundalen videregående	Aktivitetshall, sandvolleyball	14 min / 1.2 km
Impuls Treningssenter Grilstad		6 min
3T-Moholt		6 min

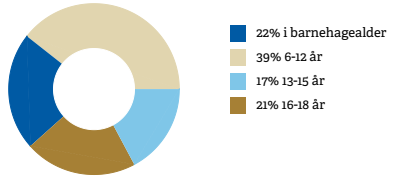
BOLIGMASSE



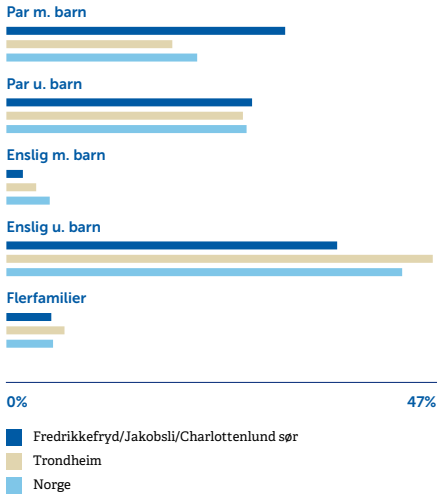
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Ranheim	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



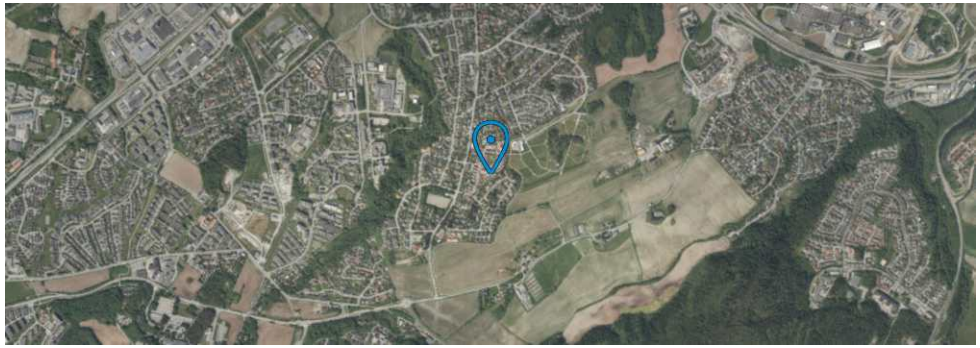
FAMILIESAMMENSETNING

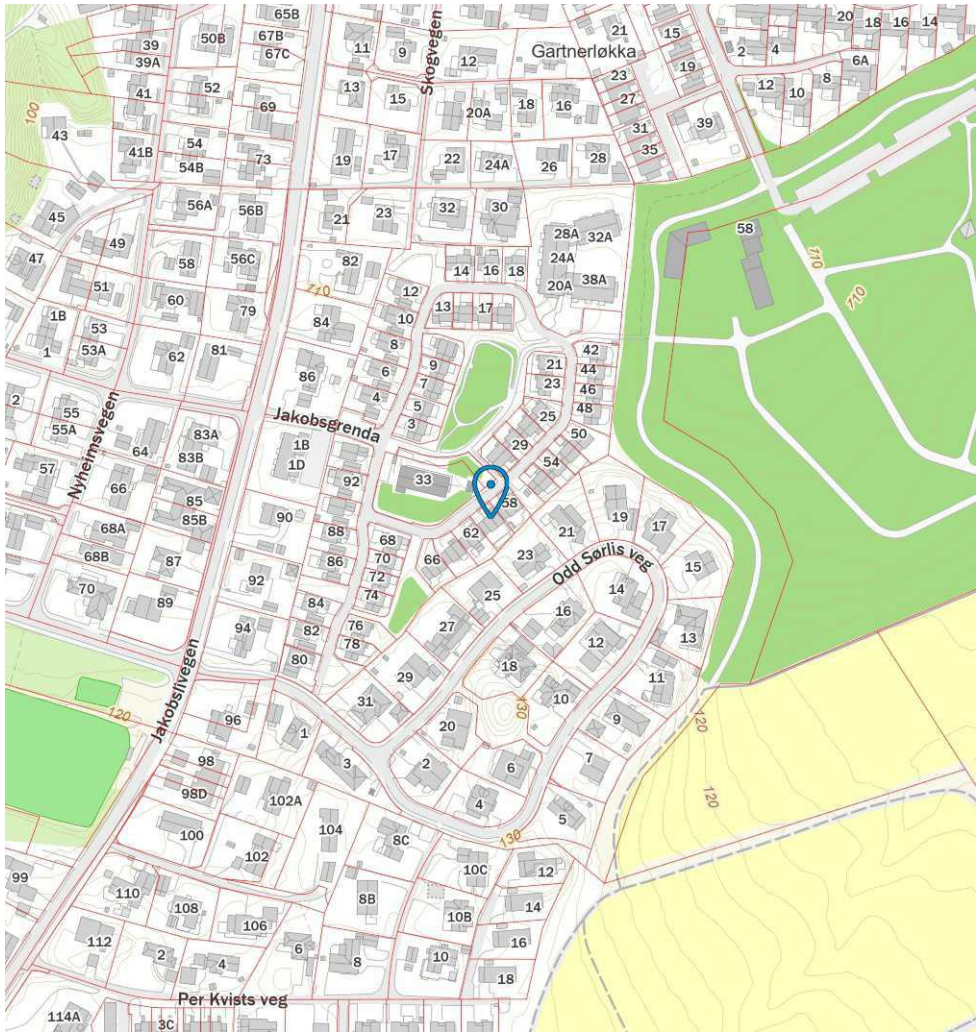


SIVILSTAND

		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 2026





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 2026

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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260286 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Jakobsgrenda 60, 7059 Jakobsli.
Gnr. 20, Bnr. 69, 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 16 500,- 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: 33260286
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.09.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no