

Velkommen til

Gamle Jonsvannsveien 56, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Jonsvannsveien 56
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	139 830,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 639 830,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	116,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2010
BRA/BRA-i	54 / 48 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Jonsvannsveien 56, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 157, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	139 830,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 639 830,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 639 830,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 240,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-

Sum omkostninger kr 139 830,- 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 10 356,- pr. år 2025

Beløpet på kr. 863,- er for Juni 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Velforeningskontigent:
kr 115,5 per mnd.,-.

Beløpet per år er på kr. 1.386,-. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver 6. mnd. Altså betales kontingenten halvårig, og to ganger i året. Disse fordeles på følgende poster:
- Velforeningskontingent kr 541,- x2
- Parkering kr. 152,- x2

Areal
BRA - i: 48 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 35 m²
GUA: 76.00 m²
ALH: 22.00 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er oppstillingsplass for parkering på eiendommen - på grusen utenfor gjerdet rundt hagen. Det er også installert elbillader på husveggen.

I tillegg har eiendommen også en gjesteparkering utenfor hus 8 H i Wilhelm K. Størens vei. Rett til høyre for skiltet (de to andre p-plassene her disponeres av nabobygg).

Tomt
Tomtestørrelse er 362 m² på eiet tomt.

Byggeår
2010 ifølge takstmann.

Boligen besto opprinnelig av en gammel mastu. Den gamle mastua ble delvis bevart og integrert i en omfattende ombygging, påbygging og rehabilitering av boligen i 2010. Selve mastua er trolig fra tredje kvartal av 1800-tallet.

Innhold
Internt bruksareal:
Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. 2 hemser.

Eksternt bruksareal:
Utvendig bod.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entrè (3,5m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malt panel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Innredning: Veggmontert skap og oppheng.

Bad (4,2m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på skjult sisterne. Servantinnredning med glatte fronter i helstøpt kunstmarmor og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte i himling.

Stue (15,7m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Hems.

Kjøkken (7,4m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskinen er delintegrert og har tilkobling på blandebatteriet. Benkeplaten er i heltre med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfiltervetilator. Varmtvannstanken er etablert i benken.

Soverom (7,5 m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/diverse: Skyvedørsgarderobe med innredning. Hems.

Soverom (7,4m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel og malt tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Sikringsskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt, barnevennlig og etablert boligområde på Granåslia/Angelttrøa, øst for Trondheim sentrum. Nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikker, kjøpesenter, offentlig kommunikasjon, studiesteder og idrettsanlegg.

Flere dagligvarebutikker finner man innen kort radius - bl.a. Rema 1000 Dragvoll og Bunnpris (som også er søndagsåpen). Like ved finnes også turdrag, som fører rett opp til Estenstadmarka - med helårs turterreng.

Med et bredt utvalg av bussruter, innen ca. 300 m, når man Trondheim sentrum på ca. 15 min i følge atb.no. Kun 10-15 min. kjøring til sentrum med bil. Flybussen og Værnes Ekspressen har hyppige avganger fra Voll Studentby som ligger bare noen minutter unna. Nærmeste bussholdeplass er Granåsen Gård. Ca. 10 min gange til Brundalen skole og 25 min gange til Charlottenlund ungdomsskole.

Byggemåte
Byggemåte bolig:
Boligen er totalrenovert og påbygd med ferdigstillelse i 2010. Bygningen har støpt betongplate mot mark. Hovedkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med teglsteinspanner. Takrenner og nedløp i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass, med stedvis utvendig enkeltglass og malte tresprosser.

Byggemåte bod:
Boden er ferdigstilt i 2010. Konstruksjonen er oppført med lettklinkerblokker/betongsteiner som fundamentering. Bjelkelaget er belagt med impregnerte bord. Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med teglsteinspanner. Takrenner og nedløp i metall.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer, samt frittstående oppvaskmaskin, følger av kjøpet. Øvrige hvitevarer følger ikke.

Velforening
Aasheim og Høiset velforening
Pliktig medlemskap i velforeningen. Kontingent betales halvårig.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for tilbygg/rehabilitering datert 14.10.2010.

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og det foreligger heller ikke informasjon om at boligen er utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da boligen ble oppført.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig Boligbebyggelse ref. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0431b Aasheim, 48/3, felt S1, del av Granås, Høiseth, Aasheim. (24.5.2004) regulert til blant annet boliger.

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

Boligen er vernet og har antikvarisk verdi C. Boligen bestod opprinnelig av en gammel masstu (se bilder og dokumentasjon i salgsoppgave). Den gamle mastua ble delvis bevart og integrert i i en omfattende ombygging og rehabilitering av boligen i 2010. Selve mastua er trolig fra tredje kvartal av 1800-tallet. Boligen har strenge restriksjoner på fasade og bruk av materialer. Mer info om antikvarisk verdi C finnes på Trondheim kommune sine hjemmesider.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 1 044 778,- for 2023
Sekundærverdi: kr 4 179 110,- for 2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Tone Foss. Caroline Skram By selger iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14856
Dato: 05.07.2006
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 792051
Dato: 14.10.2010
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. 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
- Arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

- Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det foreligger tegninger som viser planløsningen slik den fremstår i dag, men det foreligger også reviderte tegninger med en annen planløsning - som ifølge kommunen er de gjeldende tegningene. Avvik gjelder bl.a. at der badet ligger i dag, er det avsatt et rom til bod, og at badet på tegningene er plassert der stua er i dag. Kjøkkenet har også en annen plassering enn i dag (lenger inn i stua), og soverom 2 er etablert der stueareal vises på de byggegodkjente tegningene. De to sistnevnte endringene er ikke søknadspliktige, men endring fra tidligere s -rom (bod) til tidligere p-rom (f.eks. bad) er søknadspliktige tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

- Økonomisk status i velforening:
Ifølge resultatregnskap for 2024 hadde velforeningen et årsresultat på kr. 251.783,- for 2024. Disponible midler for 2024 var kr. 786.929,-.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 20 000,- (inkl. mva).

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.300 ,-
Fotograf kr. 5.500 ,-
Tilstandsrapport kr. 14.000 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-08-2025 av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er til info ingen bygningsdeler som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3).

TG2:
Innvendig - Radon
Innvendig - Ildsted
Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

TG IU:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. I henhold til tegninger mottatt av kommunen datert 22.04.2009. Dagens planløsning er kontrollert opp mot meldte tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:
- Det er etablert bad i opprinnelig bod.
- Entré er noe forlenget i arealet til soverom.
- Opprinnelig oppholdsrom er avdelt med et ekstra soverom.
- Hemser fremkommer ikke på tegning.
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Trøndelag rørleggersenter
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjkabinett og baderomsinnredning.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Andersen og Liasjø
Beskrivelse av arbeidet: Tettet undersiden av takutstikk med netting for å hindre tilgang for fugler.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Litt dårlig trekk i vedovn

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

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Rapporter fra tidligere salg.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 29.07.2025
- Tilstandsrapport datert 05.08.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 22.04.2009
- Ferdigattest for rehabilitering av masstu datert 14.10.2010
- Tinglyste erklæringer datert 05.07.2010
- Bestemmelser adkomstrett datert 14.10.2010
- Innkalling til ordinært generalforsamling Aasheim/Høiset velforening datert 12.06.2025
- Protokoll fra ordinært generalforsamling Aasheim/Høiset velforening datert 12.06.2025
- Resultatregnskap 2024
- Vedtekter for Aasheim/ Høiset velforening
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Situasjonskart

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
Epost: maria.hansen.sundland@em1.no

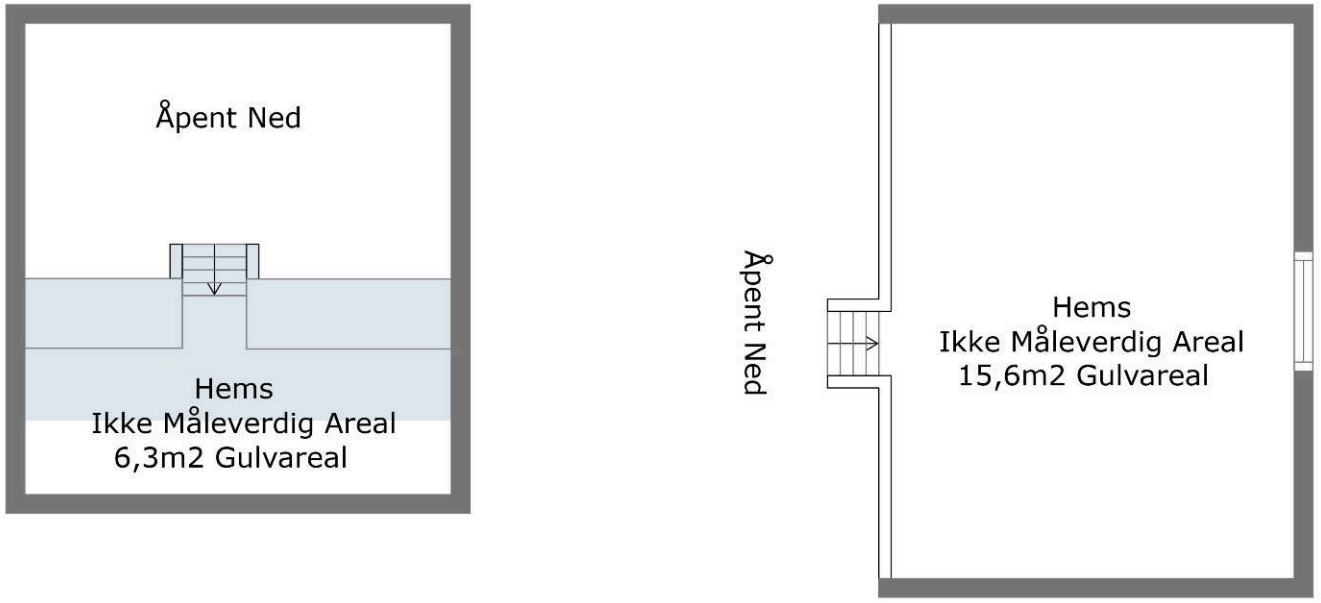
Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



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.

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

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.






























point










DA VINCI KODEN DAN BROWN
Atomic Habits












LG




LG
ThinQ
















56

GAMLE JONSVANNSVEIEN 56

Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsen gård	Linje 10, 113	2 min / 0.2 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	9 min / 5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 8.8 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	10 min / 0.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	12 min / 1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	22 min / 2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	8 min / 3.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	8 min / 3.7 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	16 min / 1.3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	9 min / 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

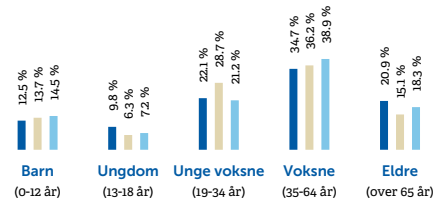
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsheim/Sletta	1 093	578
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år)	90 barn	1 min / 0.1 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	6 min / 0.5 km
Dragvoll barnehage (0-5 år)	69 barn	9 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	PostNord	5 min / 0.4 km
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	8 min / 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

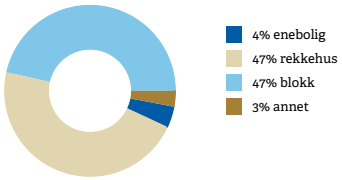
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Eberg ballbane	Fotball	10 min / 0.8 km
NTNU/Dragvoll idrettsplass	Fotball	10 min / 0.9 km
TrenHer Angelltrøa		10 min
3T-Moholt		15 min

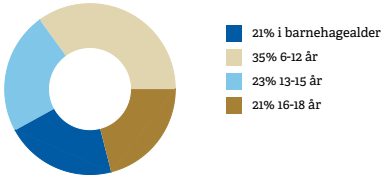
BOLIGMASSE



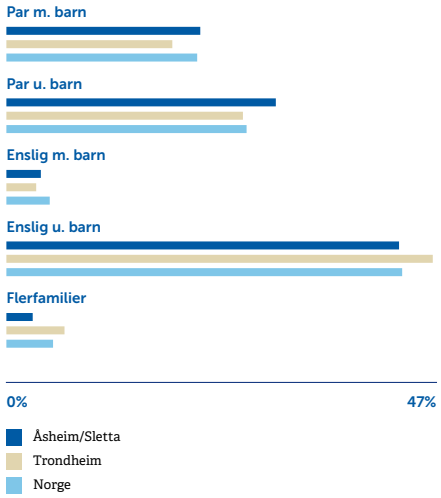
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	20 min
Apotek 1 Moholt	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



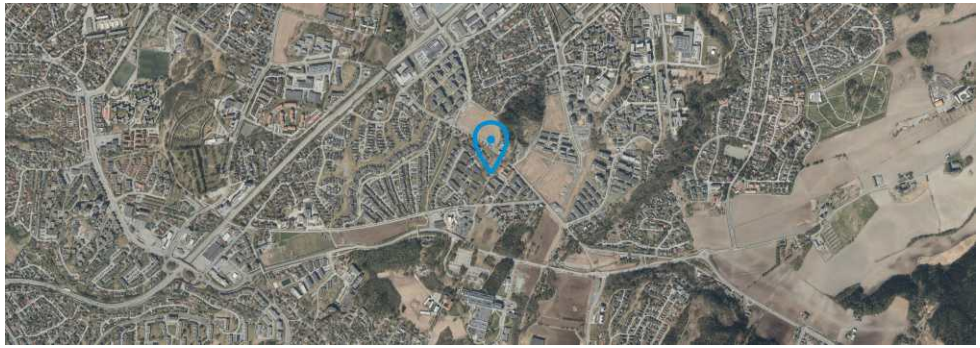
FAMILIESAMMENSETNING

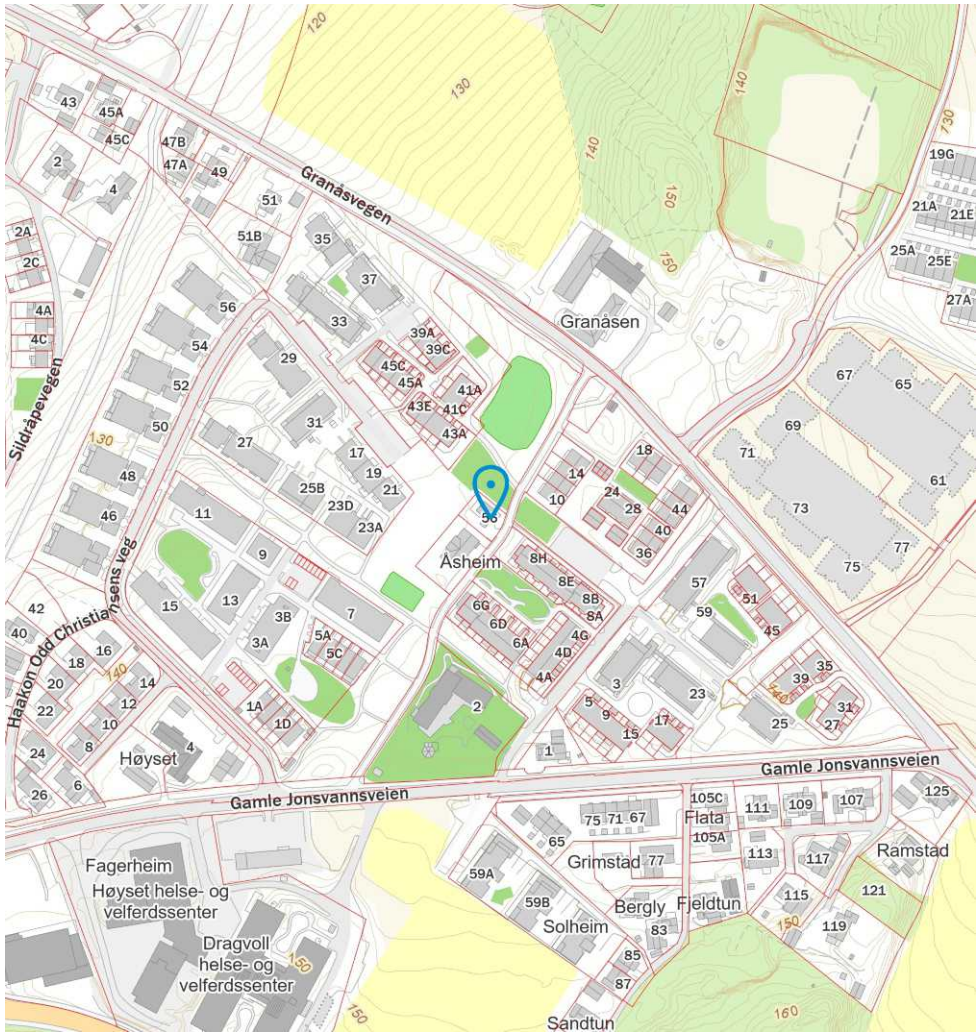


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

bankID SIGNERT 29.07.2025 By, Caroline Skram

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

Caroline Skram By

Boligen

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

Gamle Jonsvannsveien 56
7048 Trondheim

5001-48/157/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Trøndelag rørleggersenter
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjkabinett og baderomsinnredning.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Byggmester Andersen og Liasjø
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet undersiden av takutstikk med netting for å hindre tilgang for fugler.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Litt dårlig trekk i vedovn

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Rapporter fra tidligere salg

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig. Byggeår: 2010
Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 48, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1356 **Referansenummer:** IP5440

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig. Byggeår: 2010 - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte bolig:

Boligen er totalrenovert og påbygd med ferdigstillelse i 2010. Bygningen har støpt betongplate mot mark. Hovedkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med teglsteinspanner. Takrenner og nedløp i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass, med stedvis utvendig enkeltglass og malte tresprosser.

Byggemåte bod:

Boden er ferdigstilt i 2010. Konstruksjonen er oppført med lettklinkerblokker/betongsteiner som fundamentering. Bjelkelaget er belagt med impregnerte bord. Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med teglsteinspanner. Takrenner og nedløp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Entrè (3,5m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malt panel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Innredning: Veggmontert skap og oppheng.

Stue (15,7m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Hems.

Soverom (7,5 m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og synlig tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/diverse: Skyvedørsgarderobe med innredning. Hems.

Soverom (7,4m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og malt tømmerlaft på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Sikringsskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,2m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på skjult sisterne. Servantinnredning med glatte fronter i helstøpt kunstmarmor og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (7,4m²): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskinen er delintegrert og har tilkobling på blandebatteriet. Benkeplaten er i heltre med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfiltervetilator. Varmtvannstanken er etablert i benken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannstank.
Fordelerskap vannledninger.
Uttak tele.
EL-billader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig. Byggeår: 2010

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

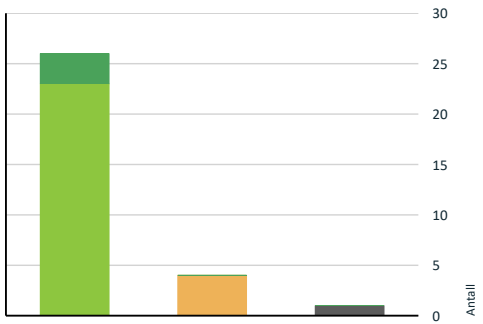
I henhold til tegninger mottatt av kommunen datert 22.04.2009. Dagens planløsning er kontrollert opp mot meldte tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Det er etablert bad i opprinnelig bod.
- Entré er noe forlenget i arealet til soverom.
- Opprinnelig oppholdsrom er avdelt med et ekstra soverom.
- Hemser fremkommer ikke på tegning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig. Byggeår: 2010

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Innvendig > Ildsted Gå til side

Ildfast stein har sprekker.

Det er påvist sprekk i ildfast stein på høyre side i ildstedet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I tillegg er det registrert at et lys ikke fungerer.

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG. BYGGEÅR: 2010



Byggeår
2010

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består tegltakstein på opplekting over ukjent undertak. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er vurdert ut i fra visuell kontroll og alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og underliggende konstruksjoner (hemser), er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i lakkert metall. Det er også etablert snøfangere, fastmonterte stigetrinn og plattform for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger som er oppført i tømmer og i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Det påvises god lufting via spalte mellom yttervegg og kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har sperretak i salttaksform med ukjent oppbygning fra byggeår. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

For full visshet om konstruksjonen , inkludert utførelse og oppbygning må det utføres destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Ved visuell kontroll av overflate i underliggende etasje, ble det ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig, anbefales det å innhente dokumentasjon fra utførende. Jevnlig tilsyn av underliggende konstruksjon må også påregnes.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis utvendig enkeltglass fra byggeår. I tillegg har vinduene utvendig sprosser i malt utførelse.

TG 1 Ytterdør

Boligen har ytterdør i fabrikkmalt glatt utførelse med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er etablert elektronisk kodelås.

TG 1 Markterrasser

Boligen har markterrasser med tilkomst via tomt. Konstruksjonene er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skille/levegg i malt treverk.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvene videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold på visuelt kontrollerbare deler/overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater fra byggeår, som fremstår i god stand uten unormal slitasjegrad.

Leiligheten har totalrenoverte overflater utført i regi av tidligere eier i 2015. Overflatene fremstår med laminat og flis på gulv, samt malte vegg og himlingsflater.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate mot mark i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i soverom. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det foreligger heller ikke informasjon om at boligen er utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da boligen ble oppført.

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikrede tiltak ved byggeår. Radonmåling er viktig for å avdekke om det er for høye nivåer av radon i boligen. Eventuelle målingen bør utføres i vinterhalvåret.

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling, men det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe som er synlig i stuen, og ført over yttertaket. Det er tilknyttet vedovn til pipeløpet. Pipe og vedovn er fra byggeår.

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til inspeksjonsmulighet, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på tilkoblinger til pipeløpet.

TG 2 Ildsted

Boligen har vedovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Det er påvist sprekk i ildfast stein på høyre side i ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det anbefales utbedring av ildfast stein. Enten ved lokal utbedring, eller utskiftning av steinen.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det foreligger ingen videre dokumentasjon på utførelse av rommets skjulte konstruksjoner eller om arbeidene er utført av firma/fagfolk.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt trepanel i himlingen med downlights belysning.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med elektrisk gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 21mm fra flis ved terskel til topp slukrister på begge sluk. I tillegg er det etablert en flislagt oppkant under terskel som sikrer rommets vanntetthet.

Eventuelle lokale fallforhold ved sluk i dusjsonen er ikke kontrollert på grunn av tilkomst under dusjkabinettet.

Vær klar over at noe redusert fall på selve gulvflaten kan resultere i vannansamlinger som kan kreve noe svabring. Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har to sluk i plastmateriale.På grunn av påført flislim ned mot klemringer er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk, men slukmansjettene er stedvis synlig under klemringen. Videre utførelse av rommets skjulte konstruksoner som tettesjikt og membran er ikke kjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å fortsatt lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning, samt at vann ikke blir stående høyt i slukene.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Selger opplyser at dusjkabinettet og baderomsinnredningen er skiftet i 2024 av innleide håndverkere.

Rommet er innredet med veggmontert toalett på skjult sisterne. Servantinnredning med glatte fronter i helstøpt kunstmarmor og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte i himlingen. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra entréen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet froemstår med parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskinen er delintegrert og har tilkobling på blandebatteriet. Benkeplaten er i heltre med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Varmtvannstanken er etablert i benken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I tillegg er det registrert at et lys ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk ut i det fri, men det kan foreligge retningslinjer for gjennomføring i ytterveggen på grunn av verneklasse. Anbefalte tiltak må derfor avklares med byggesakskontoret/byantikvar.

Avtrekk med kullfilter kan fungere godt dersom filterbytter/service følges etter anvisning fra leverandør.

Utbedring av lys anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør med fordelerskap på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk. Vannledning til vannutkast i kobber med plastkappe.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets stikkledning til kommunalt anlegg. Det er kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på 80 liter plassert i kjøkkenbenken. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til avløp i oppvaskbenken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere, jordfeilautomater og strømmåler plassert på soverom.

Det er gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget og tilgjengelig dokumentasjon. På generelt grunnlag anbefales det en utvidet EL-kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (da inkludert lovlighet) hvert tiende år. Dette kan gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma med sertifisering eller det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har lokale røykvarslere og slukkeapparat på 6kg.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke rom under terrengnivå og dreneringen er derfor ikke av større betydning, men det er registrert selvdrenerende masser rundt boligens grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur/grunnmur i støpt betong.Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ikke funnet forhold som indikerer svikt i fundamenteringen (ref. etasjeskille/gulv mot grunn).

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrånet terreng med opparbeidede flate partier. Det er etablert lett fall bort fra grunnmur, samt at det er selvdrenerende masser langs grunnmur som da vil lede overflatevann naturlig bort.

Til informasjon er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon. Tilstandsgraden er vurdert ut i fra alder.

Utvendig vann og avløpsledninger er eiers ansvar fra boligen via private stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

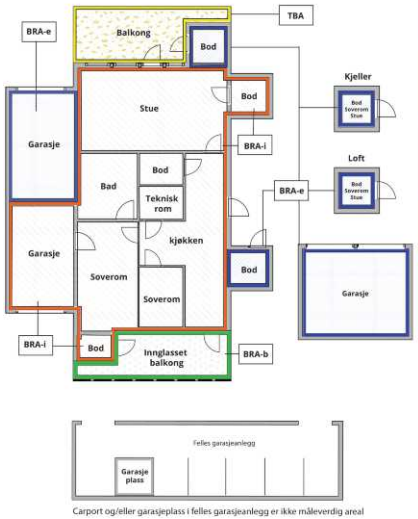
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig. Byggeår: 2010

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	48	6		54	35	22	76
SUM	**48**	**6**			**35**	**22**	**76**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 soverom	Bod	

Kommentar

Arealene på hemsene er ikke medregnet i boligens totale areal da takhøyden er for lav i henhold til gjeldene måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til tegninger mottatt av kommunen datert 22.04.2009. Dagens planløsning er kontrollert opp mot meldte tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Det er etablert bad i opprinnelig bod.
- Entré er noe forlenget i arealet til soverom.
- Opprinnelig oppholdsrom er avdelt med et ekstra soverom.
- Hemser fremkommer ikke på tegning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig. Byggeår: 2010	48	8

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Caroline Skram By	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	48	157		0	361.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Jonsvannsveien 56

Hjemmelshaver

Foss Tone

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.07.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.07.2025	Byggemeldte tegninger og kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.2008	Ferdigattest for tilbygg til-/rehabilitering av masstu	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Jonsvannsveien 56 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 157
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

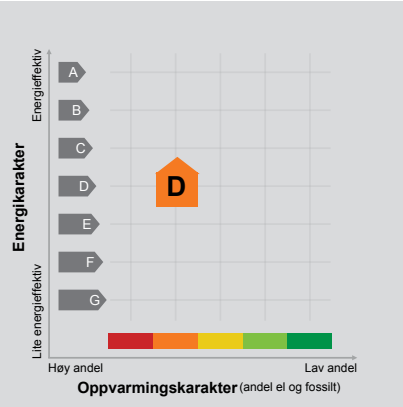
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Jonsvannsveien 56
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	196120211
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149527
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



A 0 D 3 1 / 16813117
08/44127-13 V1 Gamle Jonsvannsve

Masstu Høiset Jonsvannsveien 182 Plan

Revidert forslag - 22.04.2009

pka ARKITEKTER



Masstu Høiset Jonsvannsveien 182 Plan

Revidert forslag - 22.04.2009

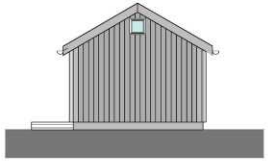
pka ARKITEKTER



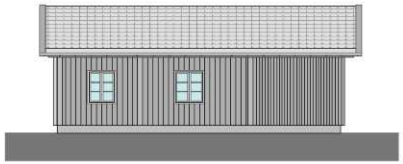
Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord

Gamle Jonsvannsveg 56 Søknad om igangsettingstillatelse 11.03.10 Fasader - M 1:100 pka ARKITEKTER

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3745/10

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	08/44127 oppgis ved alle henvendelser		14.10.2010

Gamle Jonsvannsveien 56, ferdigattest for tilbygg til-/rehabilitering av masstu

Byggested: **Gamle Jonsvannsveien 56** Gnr./Bnr.: **48/157**
Bygningsnummer: **196120211**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Loma AS**
Tiltaksart: **Tilbygg**
Bygningstype: **Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.09.2010.

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.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2599/09 og FBR IGT 1209/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

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

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 VALENTINLYST
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Irena Ruzic - 34250246
Vår referanse: 3786967/26712184
Bestilling: C3 2025-07-01 (3) 85

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14856	107	5.7.2006	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	48	156	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
5 JUL 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr. 14856

Returneres til
Privatmegleren Mitani & Partners
Postboks 7448 Moholt
7448 Trondheim

Oppdragsnr: 11-06-0062

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	48	156/157			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-Eiendom [ ] F Fritids-Eiendom [ ] V Forretning/Kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] O Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 5 000 000

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 5 000 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
985215322	Granås Utbyggingsselskap KS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983383610	Brevik Invest AS v/ Ragnar Brevik	[X] Ja [ ] Nei	1/1

Doknr 14856 Tinglyst 05.07.2006 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

PLIKTIG MEDLEMSKAP I ÅASHEIM/HØISET VELFORENING

5/7-06
Privatmegleren

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato
23.06.06

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Brevik Invest AS v/ Ragnar Brevik

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
23.06.06

Utstederes underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	for **Granås Utbyggingsselskap KS**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 VALENTINLYST
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Irena Ruzic - 34250246
Vår referanse: 3786968/26712189
Bestilling: C3 2025-07-01 (3) 84

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
792051	200	14.10.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	48	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 792051 Tinglyst: 14.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 150 (Kirsebærskogen) rett til å parkere inntil 27 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 153 (Eplehagen) rett til å parkere inntil 27 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 152 (Jordbærstien) rett til å parkere inntil 19 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 154 (Plommetunet) rett til å parkere inntil 8 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 180 (Blomsterenga) rett til å parkere inntil 17 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 156 (Jonsvannsv. 180 – Åsheim Gård) rett til å parkere inntil 3 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48 og bnr. 157 (Masstua) rett til å parkere på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 160 til og med 178 (Granåstunet) rett til adkomst over eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 49, bnr. 14 rett til adkomst over eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir Loqal AS, org.nr. 985 178 747 rett til å ha liggende trekkerør for svakstrømsanlegg i lukket grøft over nevnte eiendom.

Trondheim, den 12.10.2010

Granås Utbyggingsselskap KS, org.nr. 985 215 332

Roar Munkhaugen
i.h.h.t. fullmakt

KÅN TINGLYSING
Trondheim
12/10-10

Rett kopi bekreftes
Hjemmel Eiendomsmegling AS

Innkalling til ordinært generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening

Tid: Torsdag 12.06.2025 - kl.18:30
Sted: Granåslia Barnehage

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom. Før innkalling til årsmøte sendes, skal styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

04.06.2025
Aasheim og Høiset velforening
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening torsdag 12.06.2025 kl. 18:30 - Granåslia Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem, Jørgen Tilseth Løvseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 341

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:341

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Berre, Jomar
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre

Tor Ivar Eikaas var ikke på valg, men Lars Svinndal tar over som Blomsterenga sitt medlem for 1 år

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Kjell Olav Lein

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Protokoll for Aasheim og Høiset velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Olav Lein (sign.)	17.06.2025
Sekretær	Kjell Olav Lein (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Roger Dønnem (sign.)	23.06.2025

Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		513 551	513 551	513 555
Andre driftsinntekter	1	31 998	31 998	32 000
Sum driftsinntekter		**545 549**	**545 549**	**545 555**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-3 525	-3 841	-3 840
Styrehonorar		-30 000	-32 240	-30 000
Forretningsførerhonorar		-36 472	-35 170	-36 472
Honorar administrative tjenester		0	-43	0
Vaktmestertjenester		-246 545	-247 305	-274 600
Løpende vedlikehold	3	0	-9 681	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-30 000
Energi, felles		-4 030	-6 648	-8 500
Andre driftsutgifter	4	-1 884	-600	-3 000
Sum driftskostnader		**-322 456**	**-335 529**	**-416 412**
DRIFTSRESULTAT		**223 093**	**210 020**	**129 143**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		28 690	19 168	7 000
Netto finansposter		**28 690**	**19 168**	**7 000**
Resultat før skattekostnad		**251 783**	**229 188**	**136 143**
Ordinært resultat etter skatt		251 783	229 188	136 143
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**251 783**	**229 188**	**136 143**
Disponering av totalresultat:		251 783	229 188	136 143
Overført til annen egenkapital		251 783	229 188	0

VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

Org. nr: 988 375 675

Først vedtatt på stiftelsesmøte 10. mars 2005
Revidert på årsmøtet 18. mars 2009

Sist endret 01.juni 2016

1. Formål

Velforeningens overordnede formål er å ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer på velforeningens område, jf. pkt. 2, vedlegg 1, i forhold som angår deres felles interesser som eiere.

Velforeningen er eier eiendommene vist som fellesareal på vedlegg 1, og er ansvarlig for drift og vedlikehold av disse eiendommene.

Velforeningen eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsledninger på foreningens område, jf. vedlegg 1.

2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

Velforeningens fysiske område er nærmere definert i vedlegg 1, til disse vedtekter.

3. Medlemskap

Nåværende og fremtidige eiere av tomter/eneboliger/seksjoner/borettsandeler innenfor velforeningens område er forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om tvungen medlemskap i velforeningen.

Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i foreningens styrende organer.

4. Kontingent

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten kan benyttes i tråd med foreningens formål.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde. Dersom den fastsatte kontingenten viser seg å ikke være tilstrekkelig, kan styret vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr. husstand innenfor velforeningens område med mindre annet følger av disse vedtekter.

Ved etablering av barnehage i området skal denne svare for en andel tilsvarende 10 husstander.

5. Kostnader som skal fordeles

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer påheftet bruksrett i form av parkeringsrettigheter eller lignende, skal dekkes av innehaveren av bruksretten.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold pumpestasjon skal dekkes av de felt som er tilknyttet denne.

6. Styret

Velforeningen skal ha et styre med fra tre til seks medlemmer, hver med personlig varamedlem. Styret skal bestå av en leder samt fra to til fem styremedlemmer. Styremedlemmene velges blant personer som fortrinnsvis sitter i styrene for de forskjellige sameiene / andre organisasjonsformene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen.
Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styrevervet er personlig.

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

Dersom et styremedlem selger sin bolig, eller har en annen grunn for fritak, kan medlemmet tre ut av styret ut av styret i valgperioden. I slike tilfeller trer personlig varamedlem inn i styret. Dersom frafall fører til at styret ikke lenger er vedtaksdyktig skal det holdes suppleringsvalg.

Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak. Den nye lederen vil fungere frem til førstkommende ordinære årsmøte.

Det skal 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 eller lignende. Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

Årsbudsjett sendes til høring til alle deltakende sameier og enheter i velforeningen, og vedtas innen utgangen av oktober.

7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom.

Før innkalling til årsmøte sendes, skal **styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret.**

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte **vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.**

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

- **Regnskap for foregående kalenderår**
- **Innkomne saker**
- **Planer for kommende år og informasjon om budsjett, herunder fastsetting av kontingent.**
- **Valg**

Regnskap og eventuell revisjonsberetning, samt budsjett for kommende år, skal sendes ut til alle boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf **vedlegg 1, sammen med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.**

Stemmer avgis slik at den enkelte representant avgir stemmer tilsvarende det antall boliger som befinner seg i representantens felt. Felt for barnehage har 10 stemmer.

Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på velforeningens årsmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når en eller flere representanter som alene eller til sammen representerer minst 20 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Det skal velges et awiklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om internt valg foretas.

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 nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

10. Diverse bestemmelser

Ved salg av eiendommer på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11. Vedlegg

1. Oversikt over velforeningens område og felt

R 431b

Arkivsak: 04.19052

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM, FELT S1

Planen er datert	: 19.05.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.05.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 19.05.2004
Dato for plansjefens vedtak	: 24.05.2004

Av praktiske årsaker benyttes bestemmelsene til hele Granås, Høiås, Aasheimområdet R 431, godkjent i Trondheim bystyre 31.10.02.

Endringer som spesielt omhandler felt S1 er uthevet i kursiv og fete typer (tillegg til §§ 3.1-3 og 5.1)

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket div.A arkitekter as, Bjørbekk og Lindheim AS og siv.ark. Rolf Johansson, senest datert 04.09.2002.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til
- Boliger med tilhørende anlegg
- Fellsområder for uteopphold og trafikkanlegg/parkering
- Offentlig friområde, turdrag
- Offentlige bygninger, barnehage
- Offentlig trafikkområde, gang-sykkelveg
- Spesialområde bevaring og spesialområde fareområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det akuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet. For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

Parkering for området S1 skal skje på området B4 med dekning 1.1 parkeringsplasser pr. boenhet.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før brukstillatelse gis.

3.1-6 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

3.1-7 Avfallsboder
Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal intergreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

3.1-8 Vegetasjon
Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Ungdomsboliger
Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

3.2-4 Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse
Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.
Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.
Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

Felt B4 *og* C4 skal bygges ut med 2 etasjers bebyggelse med saltak som gis en gårdstunkarakter.

3.2-5 Høyder eksisterende boligbebyggelse
Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

3.3 Offentlig bebyggelse, barnehage
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet.Tillatt utnyttelsesgrad er TU 40%. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer. Atkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

3.4 Trafikkområder
Arealet skal nyttes til gang-sykkelveg som vist på plankartet.

Gang-sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet.

3.5 Friområder
I friområdet skal det etableres turveg i inntil 3 meters bredde og etableres vegetasjon i samsvar med §4.1.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet. Det tillates ikke bebyggelse i friområdet.

Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Høyspentlinje i turdrag
Det skal ikke etableres vegetasjon som kan vokse høyere enn 3 meter fra høyspentlinjen. Beplantning i fareområdet skal velges ut fra dette kravet og beskrives i opparbeidelsesplanen for friområdet.

4.2 Nettstasjon
Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

5.1 Arealbruk
Bygningene skal brukes til formål som beskrevet i §3.2-1

S1 tillates adkomst fra gamle Jonsvannsveg via offentlig gangveg.

5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse
Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltetfeltet. Planen i målestokk 1:500 skal være høydesatt vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For areal som tilhører feltene B1-6 skal planen i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal
Opparbeidelsesplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for tiltak i det aktuelle feltet gis.

6.3 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til vegen. Felles avkjørsel merket F1 på plankartet skal i tillegg være felles for barnehagen og eiendommen Granåsvegen 65, gnr.48 bnr. 27.

6.2 Annet fellesareal
Areal som er vist som annet fellesareal på plankartet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, stiforbindelser og lekeplasser som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Areal som er merket FA1 på plankartet skal være felles for boligfelt C1. Areal som er merket FA2 på plankartet skal være felles for boligfelt C2 og C3. Areal som er merket FA3 på plankartet skal være felles for boligfelt B5 og B6.

Det øvrige fellesarealet skal være felles for felt C1,2,3 og 4 og B1,2,3,4,5,6.

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole

Før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal det være etablert trafikksikker skoleveg fra ny bebyggelse til Brundalen skole.

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg

Før det kan gis brukstillatelse for inntil 60% av tillatt utbygging BRA i henholdsvis felt C1-4 og felt B1-5, skal manglende lenke av ny Jonsvannsveg mellom Bergheim og avkjøring til universitetet på Dragvoll være åpnet for kjøretrafikk med standard tilsvarende parsellen sørafor. Vegen skal være ferdigstilt i henhold til vedtatt reguleringsplan på strekningen fra Steinan til avkjøringen til universitetet samtidig med at utbyggingen i planområdet ferdigstilles.

7.1-3 Vegtrafikkstøy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

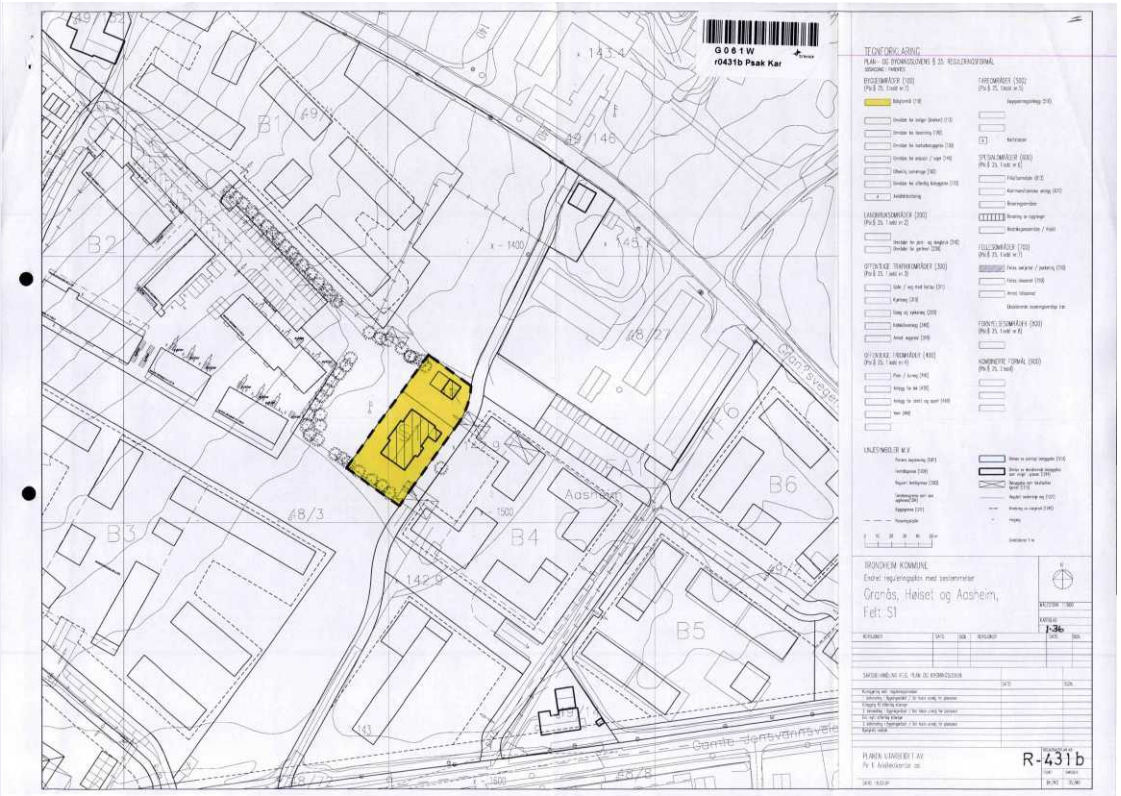
Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

7.1-4 Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1-5 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen værefjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

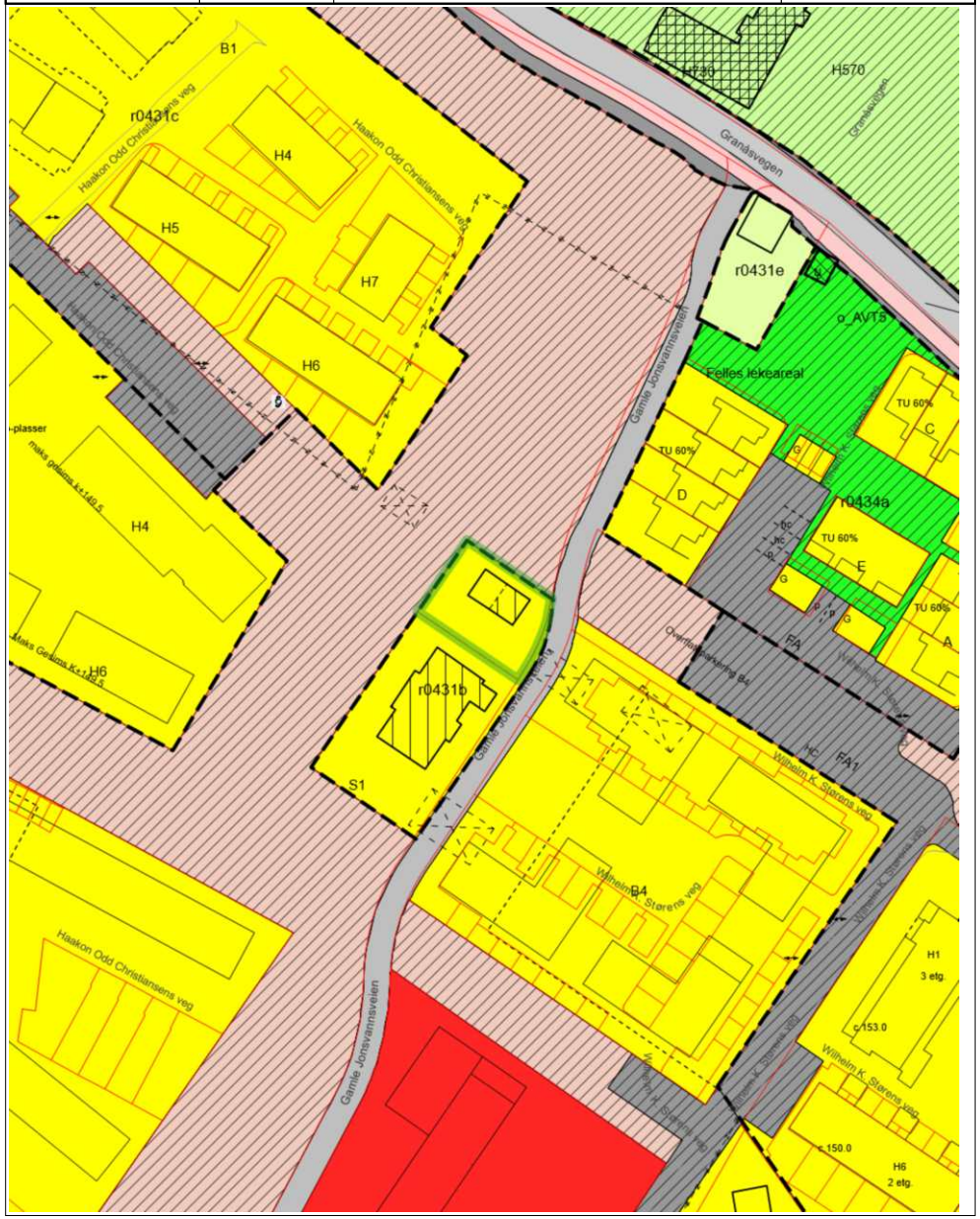


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Jonsvannsveien 56 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

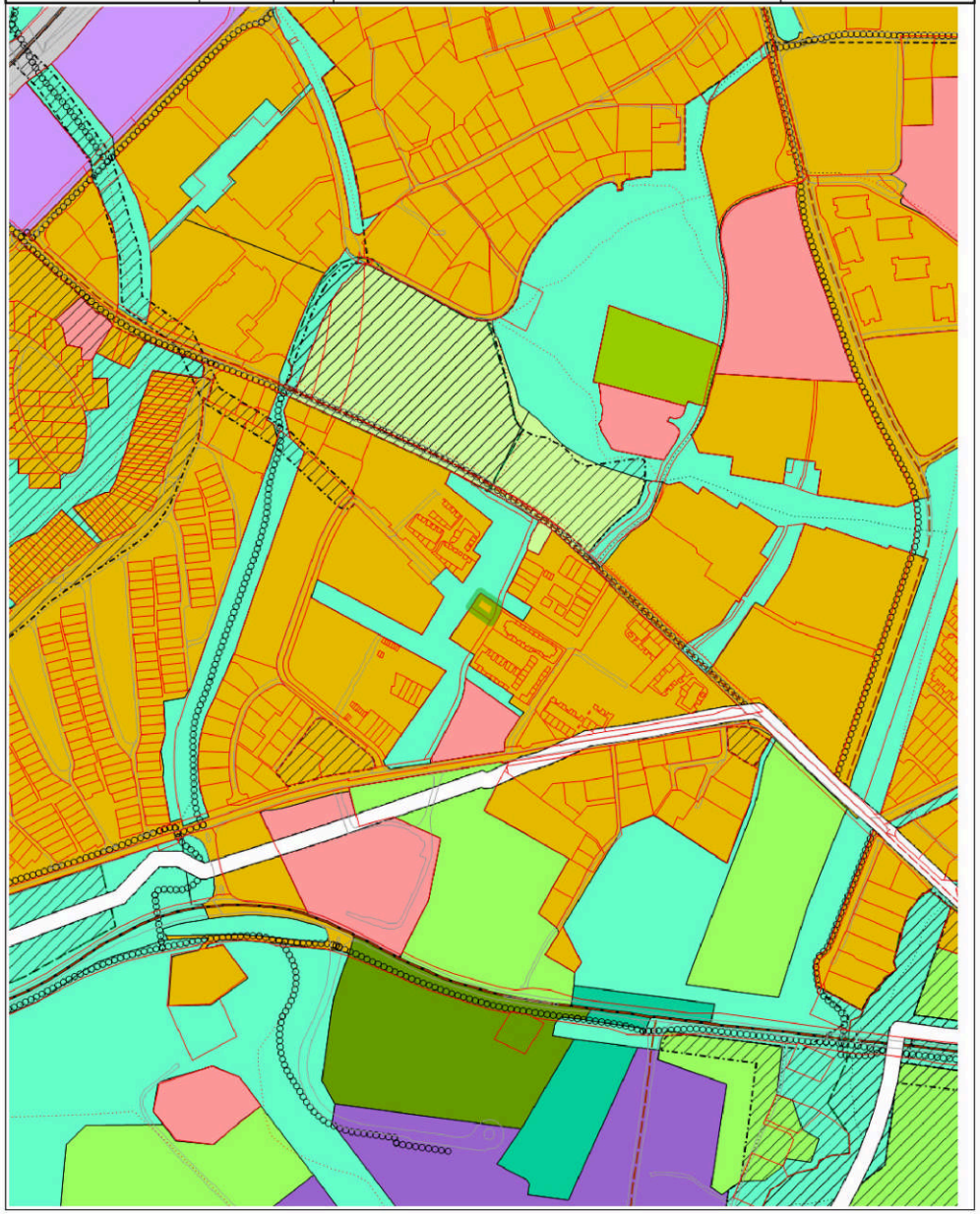
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Jonsvannsveien 56 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

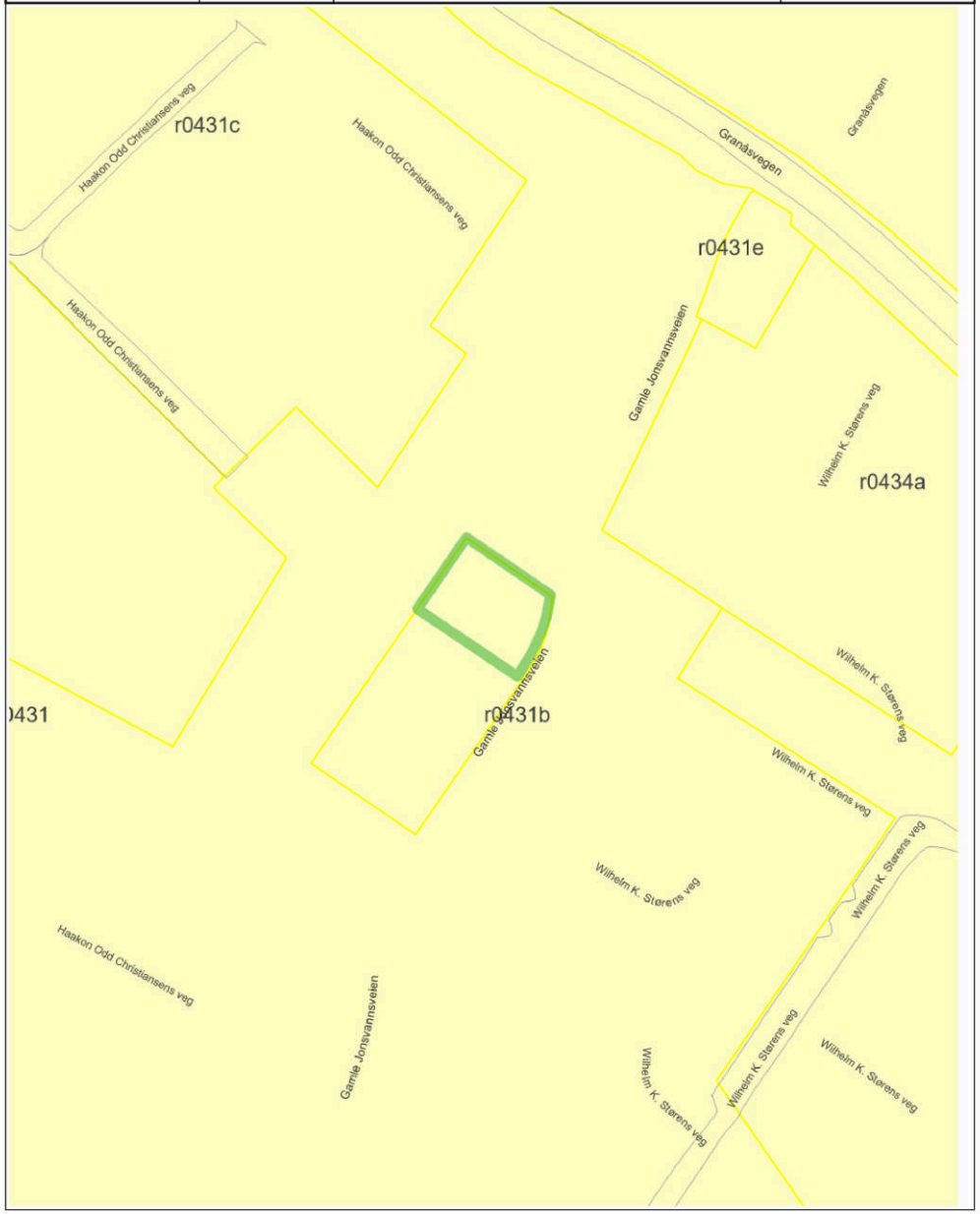
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Framtidig næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Næringsbebyggelse
- Framtidig idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Jonsvannsveien 56 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

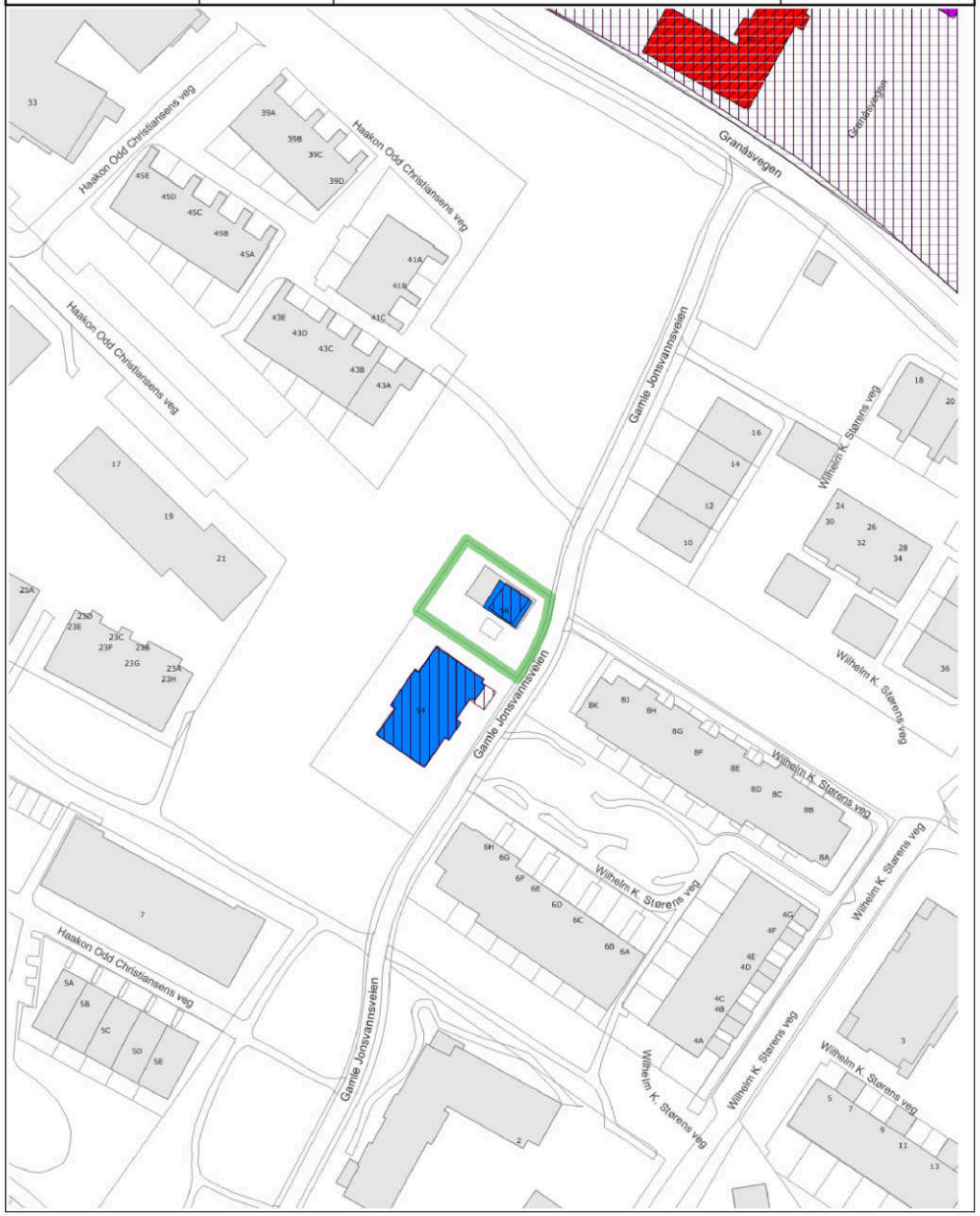
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Jonsvannsveien 56 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

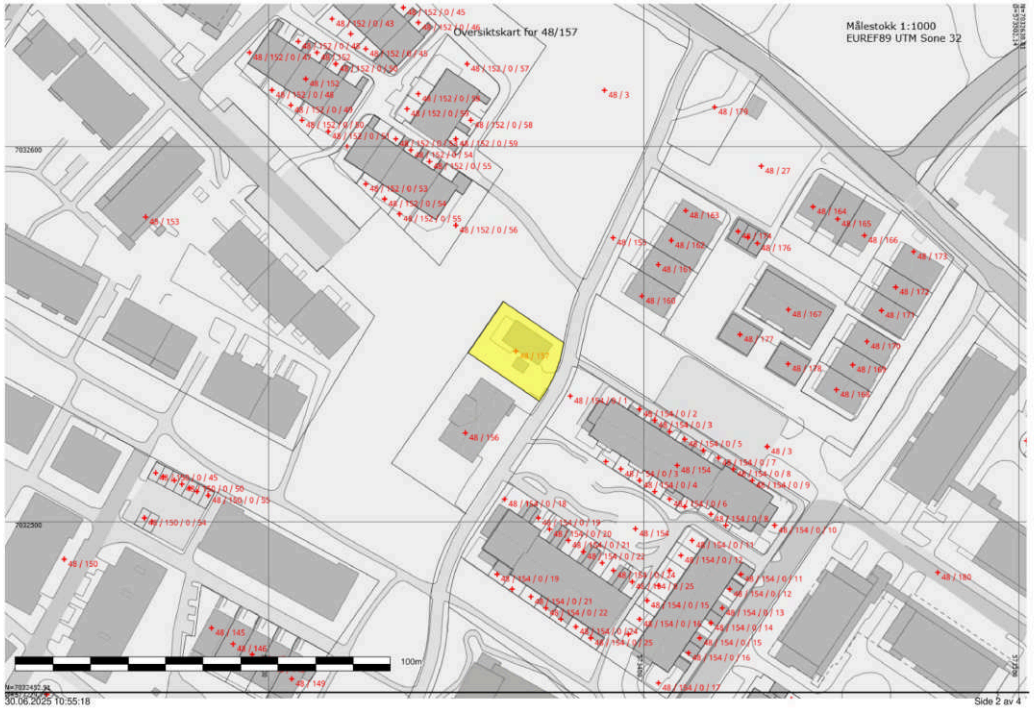
Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Jonsvannsveien 56 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

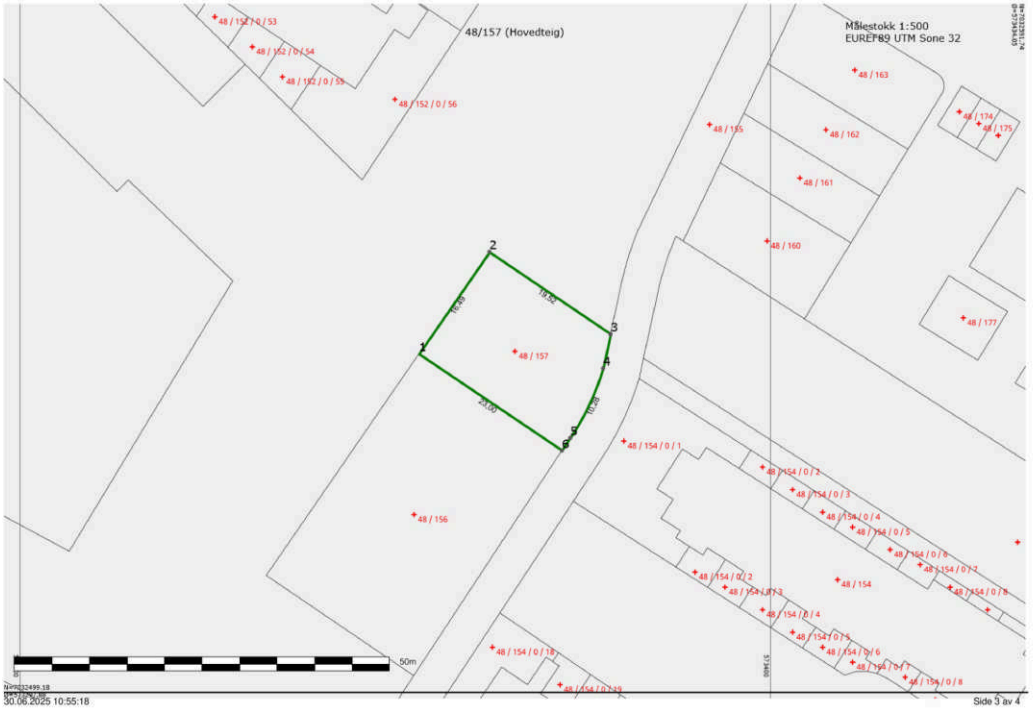
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 48/157
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
30.06.2025 10:55:18
Side 2 av 4


48/157 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
30.06.2025 10:55:18
Side 3 av 4

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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: 34250246 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Gamle Jonsvannsveien 56, 7048 Trondheim.
Gnr. 48, Bnr. 157, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34250246
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.08.2025

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no