PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ENGELSÅSVEGEN 603

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Henriksen	Ann-Kristin Johansen

Gateadresse
Engelsåsvegen 603

Poststed	Postnr
JONSVATNET	7057

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5810534

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260103

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opparbreidelse av bad 1 etg, samt strekk av røropplegg til nytt vannfordelerskap i 2 etg.
Arbeid utført av	K.Lund og Rørkonmpaniet Eft.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt fra bunn av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbillader på vegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av tak, OG OPPARBEIDELSE AV TERRASSE.
Arbeid utført av	Myran Snekkeri

Document reference: 114260103

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Henriksen	62b498033aca7855c657c 7c3b1206df1ab40c28a	19.03.2026 11:47:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kritin Johansen	3f24402d950f560fa05d6 a940619b4933724d10c	19.03.2026 13:58:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260103

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Engelsåsvegen 603
7057 JONSVATNET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1919
Hovedbygg BRA:	155 m^2
Hovedbygg BRA-i:	155 m^2
Sum alle bygg BRA:	210 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	155 m^2
Rapportdato:	24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	17	13	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Engelsåsvegen 603
7057 Jonsvatnet

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41274

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: 2 etasje - Overflater	TG-3 på bakgrunn tilstand på baderomsgulvet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på alder på drenering og saltutslag på grunnmur.
Grunnmur og fundament	TG-2 er gitt utelukkende på grunn av alder.
Støttemur	TG-2 er gitt på bakgrunn av skjevhet og jordtrykk.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av saltutslag på grunnmur.
Vinduer og dører	TG-2 er satt på vinduer på bakgrunn av alder.
Yttervegger	TG-2 er gitt på bakgrunn av dårlig lufting og alder på kledning.
Taktekking	TG-2 er gitt på bakgrunn av noen bulker i takplatene.
Toalettrom	TG-2 er satt på bakgrunn av manglende ventilering og manglende drenering på innebygd sisterne.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør fra boligen og ut pumpehuset.
Våtrom: 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettsjkt/membran.
Våtrom: 2 etasje - Sanitærutstyr	TG-2 er satt på grunn av sprekk i emalje i servant.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 er gitt på grunn av manglende fall på baderomsgulvet ihht dagens referansenivå.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende elektrisk vifte.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert soverom på opprinnelig tørkeloft. Boligen er derfor utvidet med dette arealet. Kaldloft er åpnet, dette er i dag en åpning løsning og deler med hems.

Det er etablert stor veranda rundt boligen.
Tiltakene er ikke søkt kommunen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er bratt trapp opp til hems via loftstue og soverom. Det er også lavt rekkverk på hems. Det burde vært rekkverk på trapp opp til hems på soverommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.3.2026

Rapportdato
24.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stian Henriksen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ann-Kristin Johansen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Engelsåsvegen 603, 7057 Jonsvatnet**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **132** Bruksnr: **2** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1919** - Renovert siden 2013
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Det er bygget en grunnmur med sparesteinmur og påbygg er bygd på betongpilarer.
Tømmerkasse er opprinnelig fra 1919.
Det er boligen har 2 etasjer + grovkjeller og delvis hems.
Tømmerkonstunstruksjon som er lektet ut og kledd med stående panel.
Vinduer med 3 lags isolerglass
Taket er tekket med Decra takplater.
Saltakkonstruksjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	155	155	0	0	97
Bod	25	0	25	0	0
Hytte	8	0	8	0	0
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	**210**	**155**	**55**	**0**	**97**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Boder	**0**	**0**
1. etasje	**75**	**75** Romfordeling: Entre, toalettrom, bad, gang, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**97**
2. etasje	**73**	**73** Romfordeling: Loftstue, 3 soverom, gang, vaskerom, bod og bad.	**0**	**0**	**0**
Hems	**7**	**7** Romfordeling: Lekerom, kontor.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**155**	**155**	**0**	**0**	**97**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	47	0	47
Hems	16	7	9
Totalt m²	**63**	**7**	**56**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**25**	**0** Romfordeling: 0	**25** Romfordeling: boder	**0**	**0**
Totalt m²	**25**	**0**	**25**	**0**	**0**

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Lekestue, vinterhage.	**0**	**0**
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**22**	**0**	**22** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**22**	**0**	**22**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

Boligen har en spesiell karakter og stedvis store skjevheter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Deler av arealet på 2 etasje og hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur/ringmur, det er ca 180 cm takhøyde i rommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Med tanke på alder er grunnmuren i god stand.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

grunnmur er fra byggeår og er gitt TG-2 på bakgrunn av alder. Det er ikke observert avvik på grunnmuren.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Det er anlagt støttemur i innkjørsel og inn til bolig.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppretting av myr.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er etablert grovkjeller.	

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er stor terrasse rundt boligen som er utøfrt i impregnert trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble etablert og bygget i 2016.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer på boligen, noen vinduer er stemplet 1976. Det er nærliggende å tro at vinduene er fra denne perioden.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og karmer er værslitte. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Isoleringsglass med en slik alder vil ha begrenset med isoleringsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes, tettelister bør byttes. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer med tiden må byttes. Tidspunkt for dette er usikkert.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på huset.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig maling av hus, inkludert vindu og sprosser på 3 vegger (Øst, Vest og Sør)	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er stedvis eldre kledning, som fremstår i god stand. Men er gitt TG-2 på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Boligen har saltakkonstruksjon.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Det er innredet bab, soverom, loftstue. Det er etablert delvis hems over disse rommene.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei

Det er noen eldre fuktmerker i tømmerkonstruksjon opp mot tak, men det er ikke avdekket fukt der på befaringen Det er nærliggende å tro at dette er eldre fuktmerker.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltakkonstruksjon.

Type tekking	Lakkerte stålplater

Taket er tekket med Decra takplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt oppretting av eksisterende tak, samt etablert ny isolasjon, nye takplater, nye nedløp for overvann, ny pipehatt og takstige.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Det er registrert deformasjoner (bulker) i takplatene som følge av nedtråkking. Forholdet er synlig både på takflaten på stue i 1. etasje. Avviket vurderes ikke å ha vesentlig betydning for tetthet på kort sikt, men kan medføre at vann blir stående og fryser, noe som over tid kan øke risikoen for vanninntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å rette ut bulkene, dette anbefales å gjøre for å unngå vannansamling.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra byggeår som er innsatt nytt røykrør i 2014.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt over kokesonen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert soverom på opprinnelig tørkeloft. Boligen er derfor utvidet med dette arealet.
Kaldloft er åpnet, dette er i dag en åpning løsning og deler med hems.

Det er etablert stor veranda rundt boligen.
Tiltakene er ikke søkt kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er bratt trapp opp til hems via loftstue og soverom. Det er også lavt rekkverk på hems. Det burde vært rekkverk på trapp opp til hems på soverommet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere elektrisk vifte. Anbefales å montere vannstoppesystem for å oppdage lekkasjer.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er plastrør som går ut til pumpehus som pumper kloakk opp til offentlig kum.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet avløpsrør til plastrør ifbm opgradering av pumphus. Det er ikke kjent for dagens eier når dette er gjort.
Dagens eier mener at boligen ble tilkoblet offentlig avløp på 1980 tallet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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

Innvendige avløpsrør er skiftet ut og fremstår i god teknisk stand. Disse er imidlertid tilknyttet eldre felles avløpsledninger i sjakt/fellesanlegg. Fellesrørene inngår normalt i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Eldre avløpsledninger kan ha redusert kapasitet, økt slitasje og forhøyet risiko for lekkasje eller tilstopping. Samlet vurderes anlegget til tilstandsgrad TG2 på grunn av kombinasjonen av nytt internt anlegg og eldre felles tilkoblingspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system etablert i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider og etablering av rør i rør systemer ifbm oppussing av kjøkken og bad i 2015/16.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Det er el-skap på vaskerommet, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg er byttet siden 2014.
Elteam har lagt ny strøm mellom boligen og utebod, samt hytte i skogen. 2025 ref selger

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i 1 etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datert i 2013, men er montert i 2014/15.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke utført noen service, men det er gjort jevnlig vedlikehold og renhold.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Det er panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte montert for baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Badet er oppført i 2023 og fremstår som nylig totalrenovert. Arbeidene omfatter blant annet etablering av nytt rør-i-rør-system fra kjeller til nytt fordelerskap plassert utenfor baderom i 2. etasje, samt montering av utekran ved terrasse.

Rørleggerarbeid er utført av Tempe VVS og Rørkompaniet Eftf. AS, elektrikerarbeid av El-Team, og gulvarbeider er utført av Sverresborg Malerservice. Montering av baderomsplater er opplyst utført som vennetjeneste (tømrer). Det er i tillegg utført egeninnsats, herunder opphugging av gulv, støping av ny såle, belistning, maling og montering av innredning.

Det er ikke foretatt hulltaking eller andre destruktive inngrep, i tråd med NS 3600, da badet er av nyere dato og det foreligger opplysninger om utført arbeid. Vurderingene er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.22 Våtrom: 2 etasje

Overflate

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

Oppsummering av overflater	**TG-3**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er varierende fall på baderomsgulvet, og det har vært store bevegelser på baderomsgulvet.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Det er omfattende skader på baderomsgulvet, med sprukket flis, løse fliser og sprukket flisfuger. Baderomsgulvet må pusses opp og byttes ut.

Anbefalte tiltak overflater
Baderomsgulvet må bygges om og etableres på nytt.

Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under dusjkabinettet.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, dusjkabinett og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres en sprekk i emalje i servant.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er tatt fuktmåling i bunnsvill bak panel under sikringsskapet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er vinylbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerommet er pusset opp, men det er ikke kjent når dette er gjort.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er utslagsvask i innredning og opplegg for oppvaskmaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk fra vaskerommet.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Garasje og Uthus

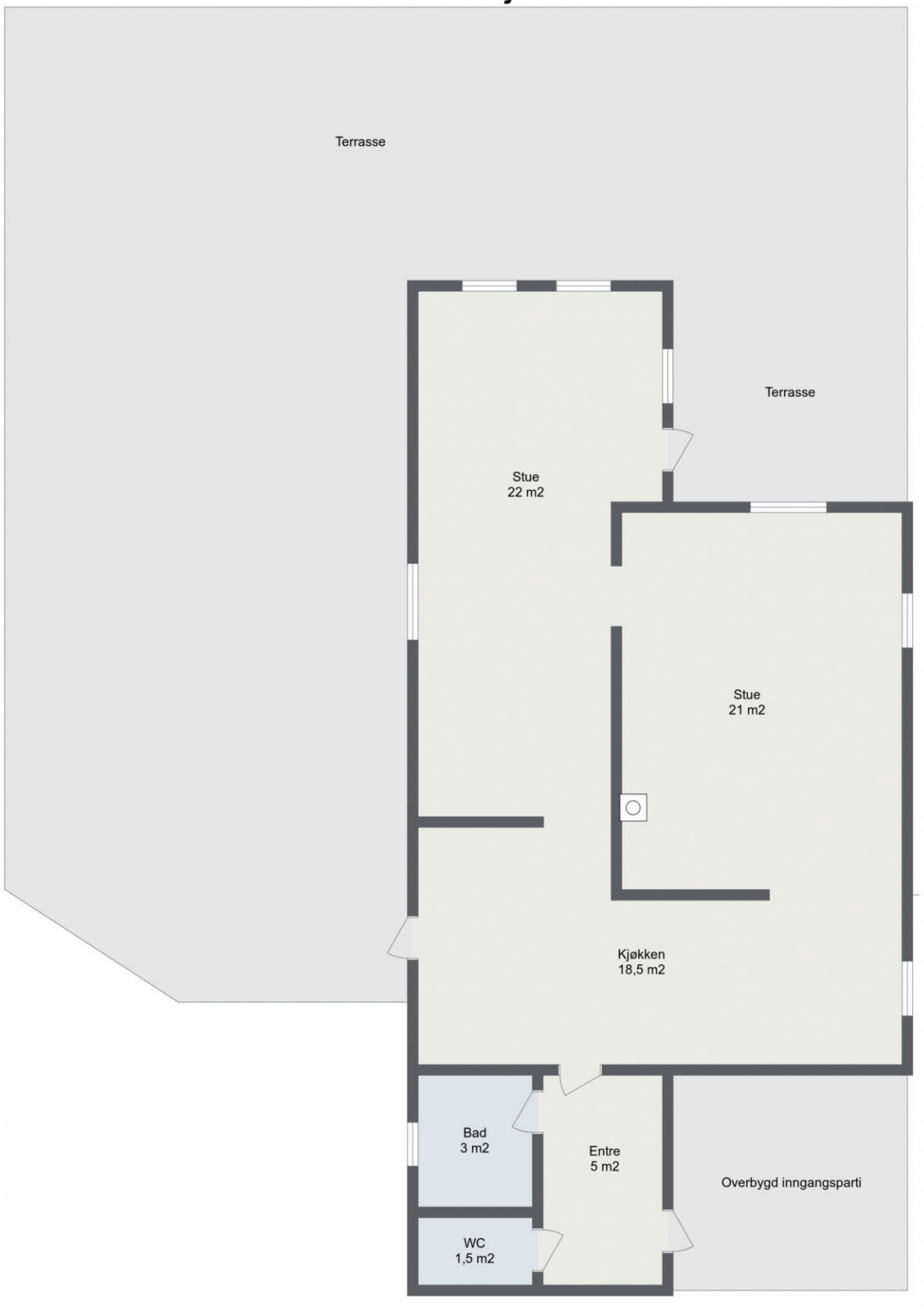
Beskrivelse
Det er en eldre garasje og et eldre uthus. Disse har normal byggemåte og slitasje for alder.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

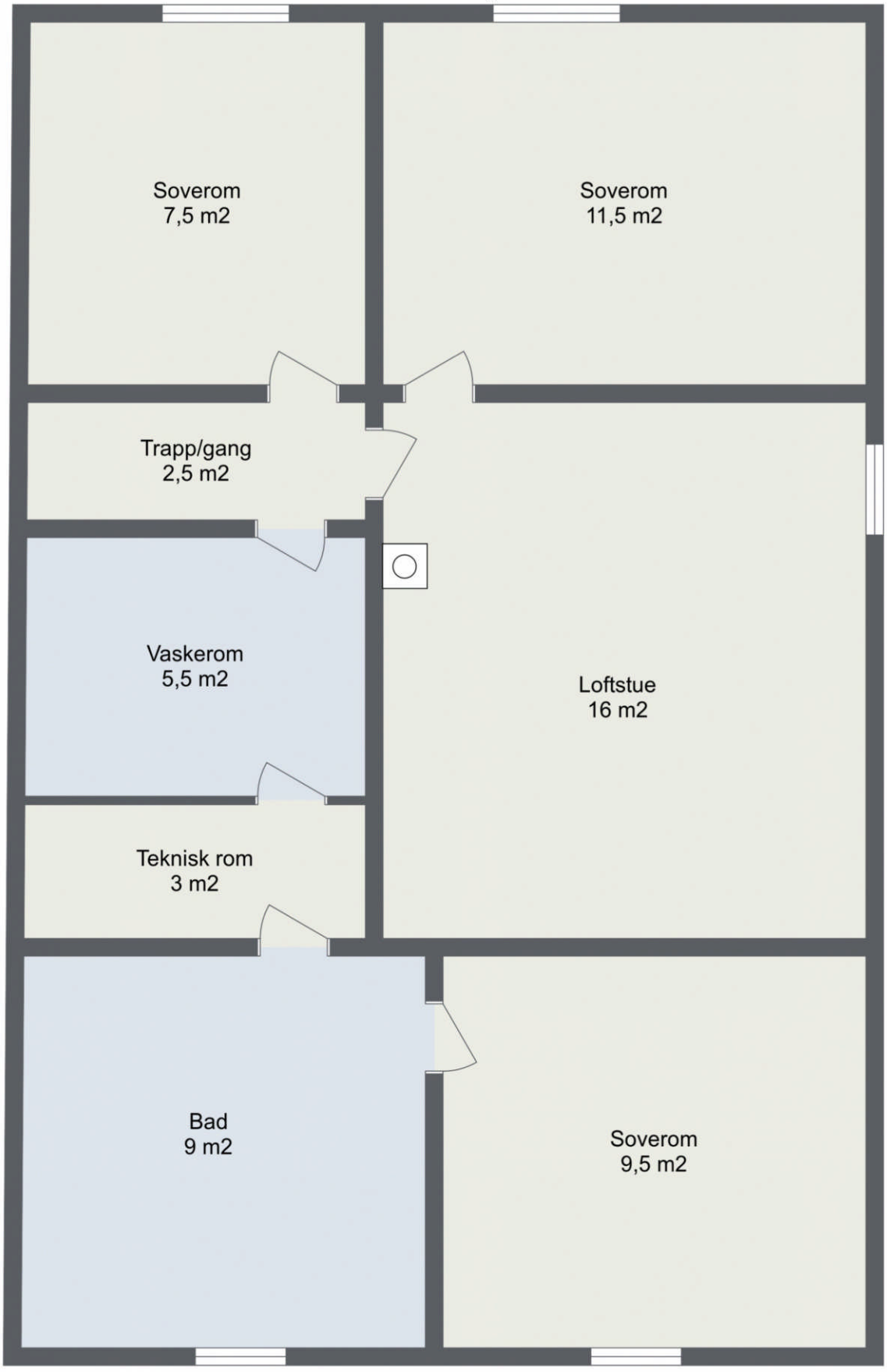
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

1. Etasje



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

2. Etasje



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

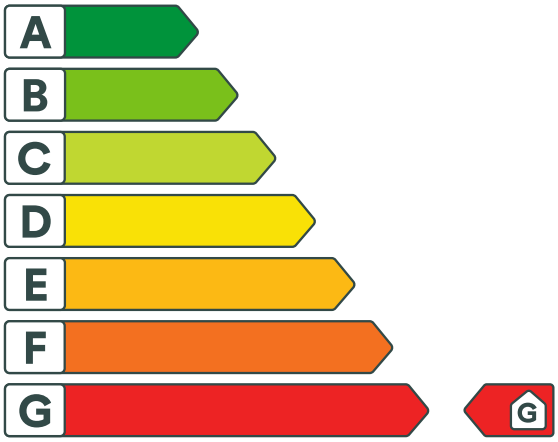
TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Engelsåsvegen 603, 7057 JONSVATNET**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280115**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182118648**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **377,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

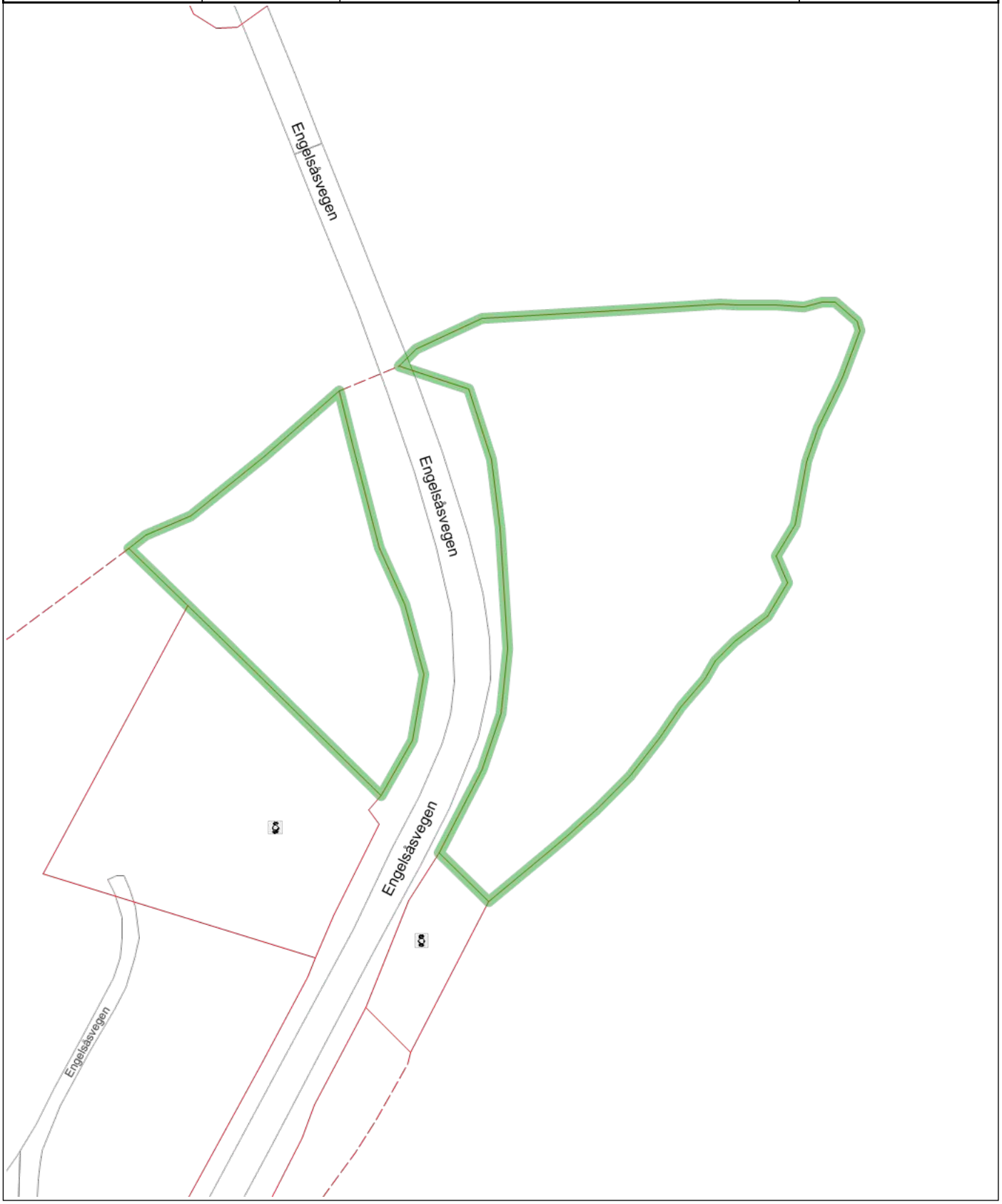
Pr. KVM pr. år **392,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 302 kWh**

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engelsåsvegen 603 7057 JONSVATNET			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

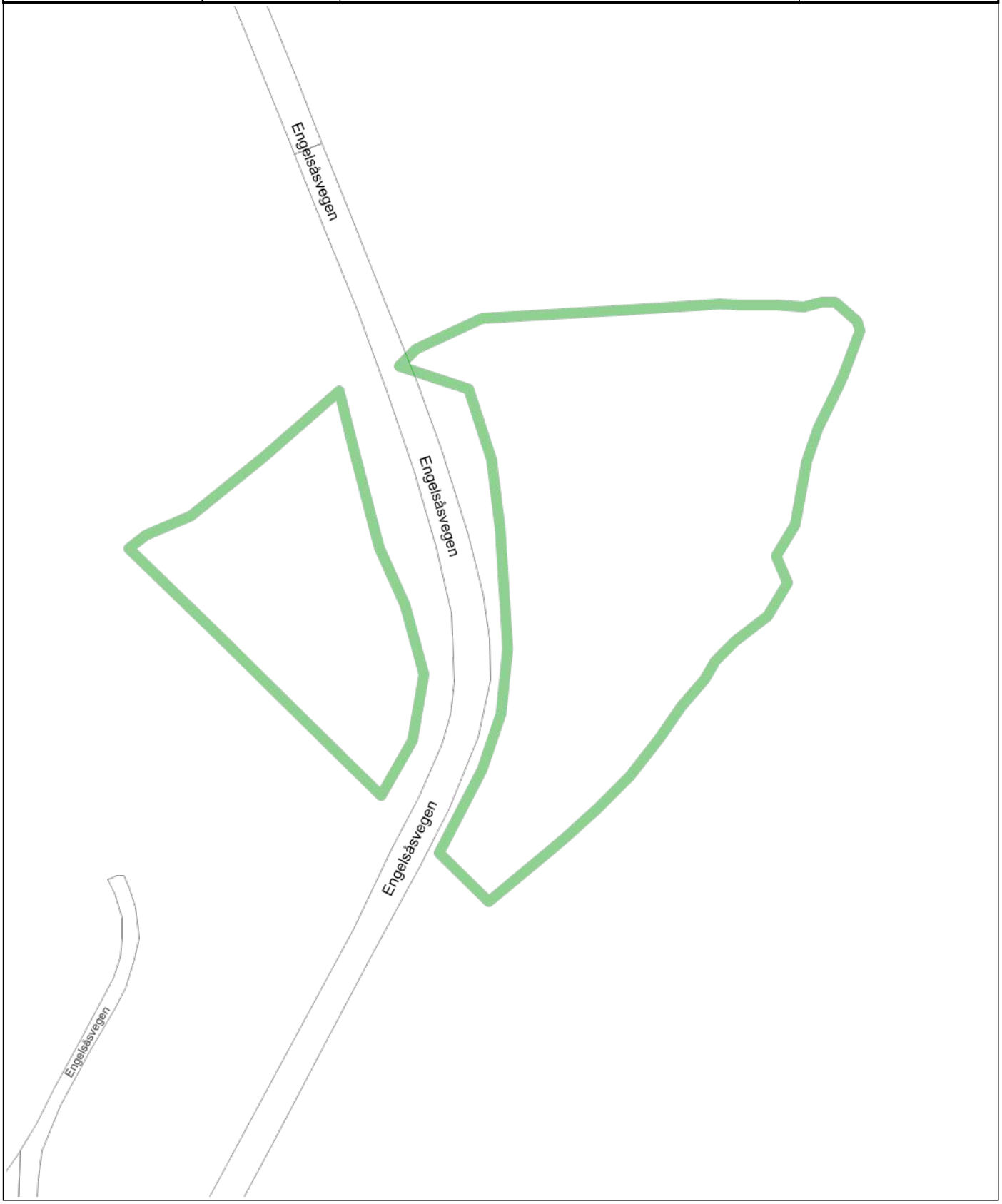

Plan dispensasjon punkt

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engelsåsvegen 603 7057 JONSVATNET			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

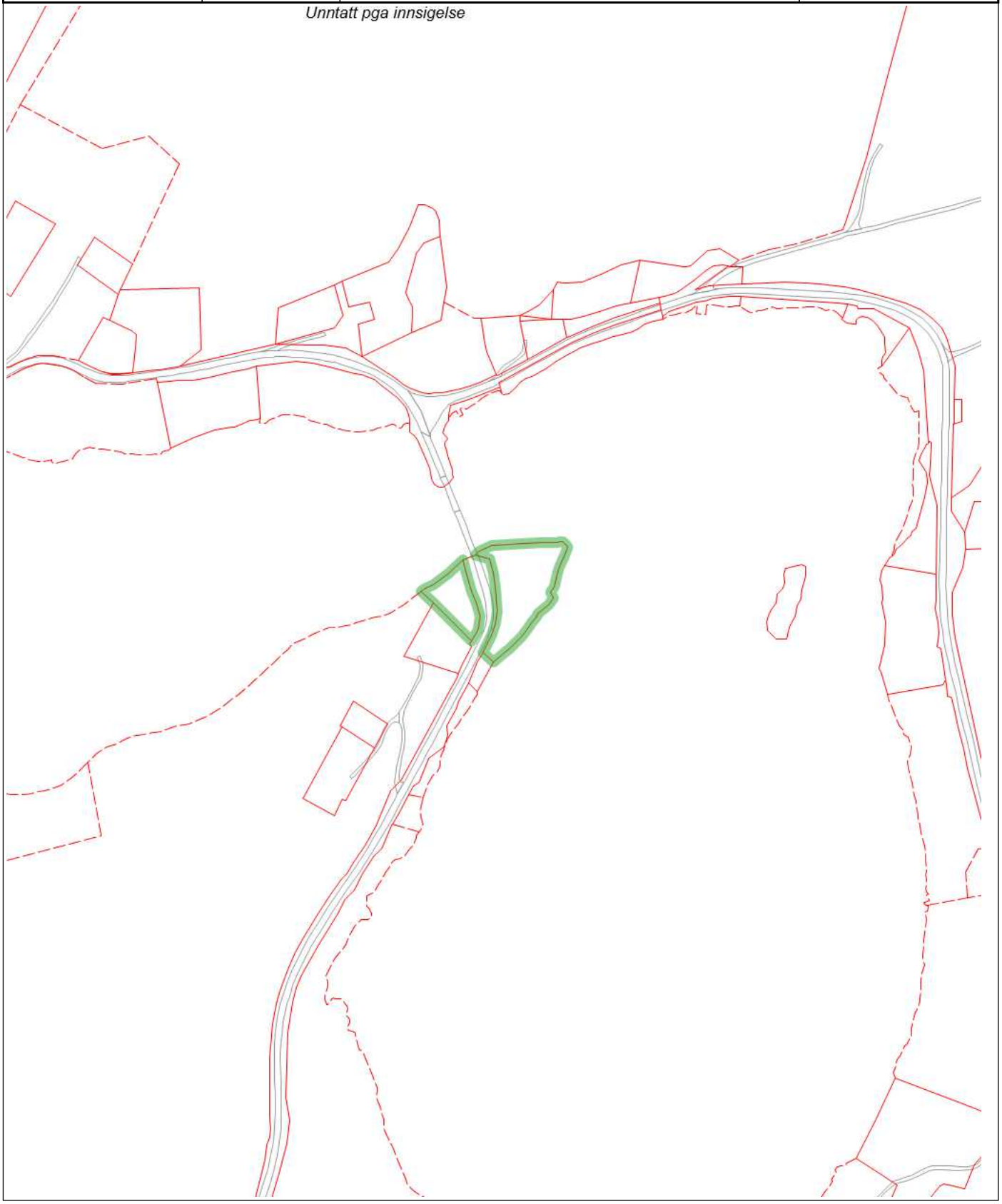
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engelsåsvegen 603 7057 JONSVATNET			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

Unntatt pga innsigelse



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Område med innsigelse


Nedslagsfelt drikkevann


Hensyn friluftsliv (marka)


LNFR

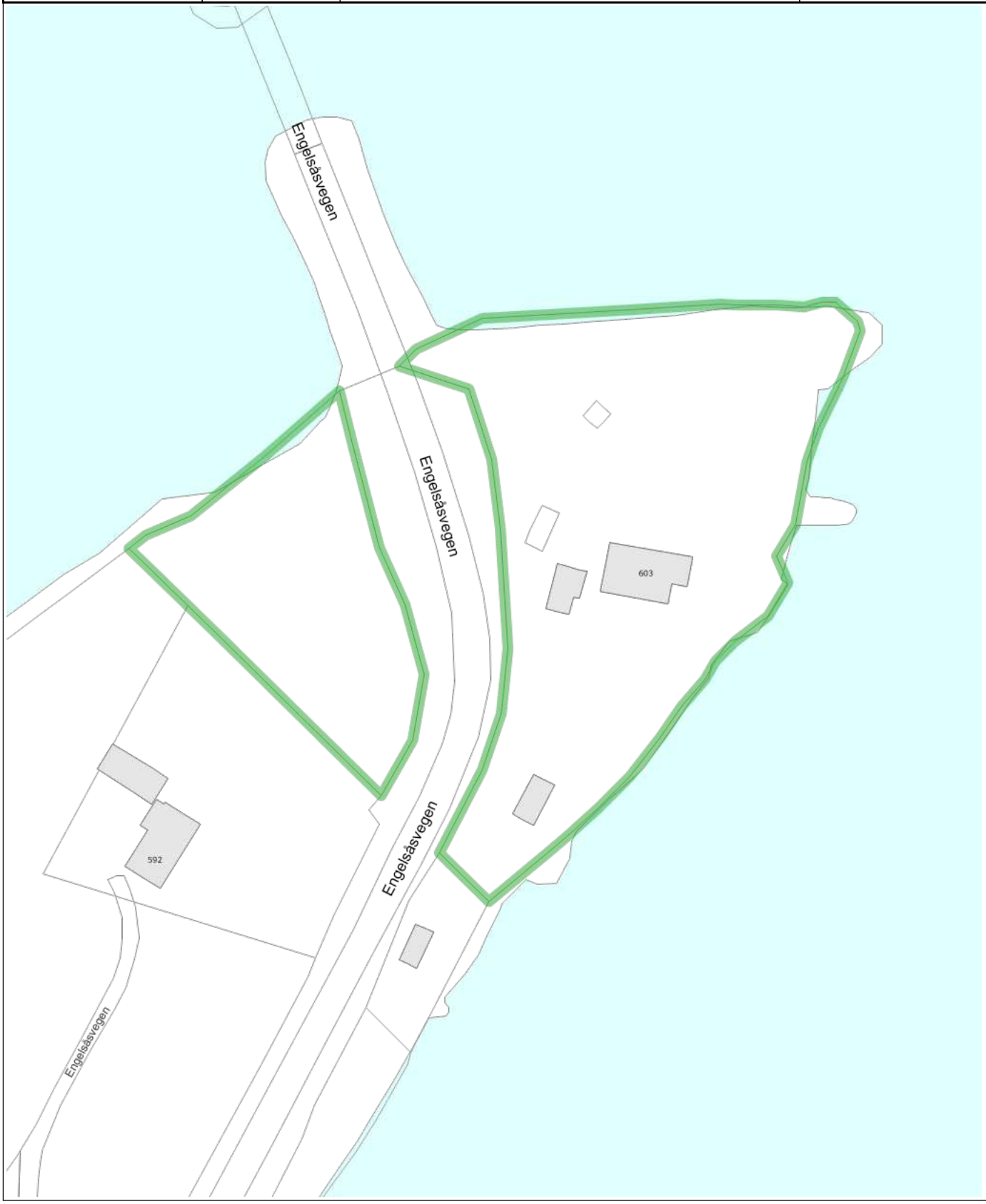

Drikkevann

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engelsåsvegen 603 7057 JONSVATNET			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Innsjø
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

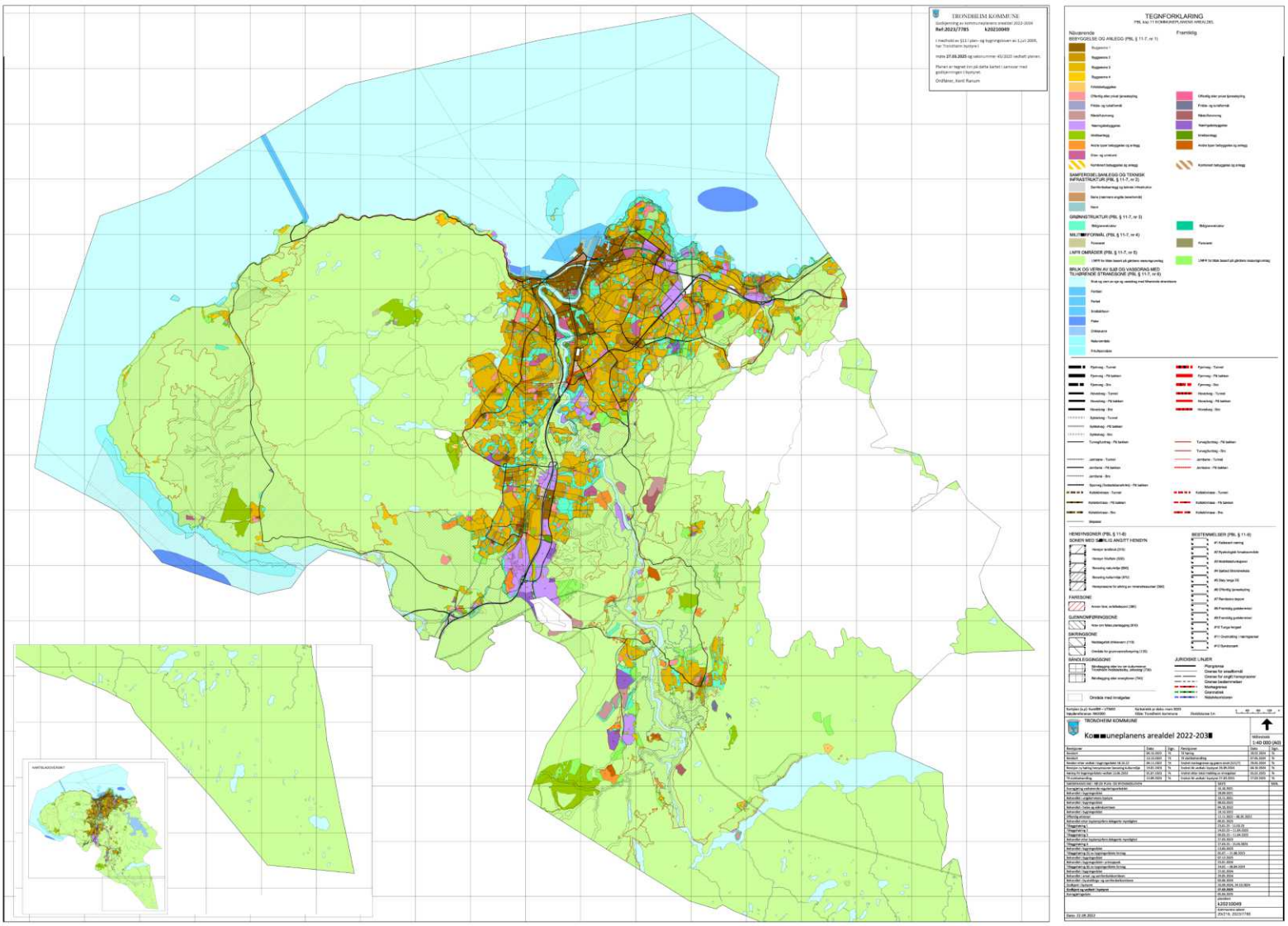
Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engelsåsvegen 603 7057 JONSVATNET			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg på bru
- Veg
- Bru
- Innsjø
- Eiendomsinfo


TRONDHEIM KOMMUNE
Saksgjennomgang av kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref:2022/17785 k202100949
I medhold av §11-1 plan- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i
møte 27.09.2023 og sakens nummer 43/2023 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Ordfører, Kent Rønnum
HAVBRUKSOMRÅDE
TEGNFORKLARING
PBL kap.11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Fremtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligsone 1
Boligsone 2
Boligsone 3
Boligsone 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kommunalt bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Gang-/sykkelveier/-stier
Hovedgrønnstruktur
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Turveier
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for tiltak basert på gjeldene vassdragsforskrift
LNFR for tiltak basert på gjeldene reindriftsinteresser
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Fiske
Akvakultur
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Fjernsyn - Tunnel
Fjernsyn - På bakken
Fjernsyn - Sky
Kringkasting - Tunnel
Kringkasting - På bakken
Kringkasting - Sky
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Sky
Turveg/sykkelveg - På bakken
Turveg/sykkelveg - Sky
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Sky
Kollektivtrase - Tunnel
Kollektivtrase - På bakken
Kollektivtrase - Sky
Skipstrase
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Hensyn naturmiljø (H50)
Hensyn kulturmiljø (H70)
Hensynssone for utvikling av rekreasjonsverdier (SH)
FARESONE
Annen fare, avhjelpetiltak (SH)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (SH3)
GASSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (110)
Område for grunnvannsforsyning (120)
SØNER EGGINGSSONE
Strandsone eller sjø med kulturminner, Trondheim fredningsområde, utkasting (130)
Mindre viktig
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kjøkkenfri næring
#2 Kjøpesenter
#3 Bevaring av kulturminner
#4 Bolig
#5 Bolig i sone H
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Næringsareal
#8 Fremtidig gondolbane
#9 Fremtidig gondolbane
#10 Tunga Vertpet
#11 Overbygning i Nidelvgaten
#12 Sundsmarit
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for utvidet hensynssone
Grense bestemmelsesområde
Kommunegrense
Grense sjø
Nabokommunen
Kartgrunnlag: N5000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-203
Målestokk 1:40 000 (A0)
Bestemmelser
Dato
Sign.
Revidert
04.10.2023
TS
Revidert
19.03.2024
TS
Revidert etter endelig vedtak i bystyret 27.09.2023
04.10.2023
TS
Endret bestemmelse og grense rundt DOKKA
18.03.2024
TS
Revidert etter innsigelse fra Statsforvalteren i møte 13.12.2023
15.01.2024
TS
Vedtak om arealdel i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Endret etter vedtak i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Tilleggsbestemmelse - NB! Gir IKKE rettsvirkning
5.10.23
Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer
04.06.2021
Retningslinjer
08.06.2021
Retningslinjer - Langtidsparkering
16.11.2021
Retningslinjer - Næringsområder
16.11.2021
Retningslinjer - Fritids- og turistformål
04.10.2022
Retningslinjer - Sjøområdet
18.10.2021
Offentlig ettersyn
13.12.2021 - 28.02.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
28.01.22
Tilleggsliste 1
28.01.22 - 11.04.2022
Tilleggsliste 2
14.03.22 - 11.04.2022
Tilleggsliste 3
28.03.22 - 11.04.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
17.05.2022
Tilleggsliste 4
17.05.22 - 15.06.2022
Tilleggsliste 5
15.06.22 - 31.08.2022
Tilleggsliste 6 til Retningslinjene for bruk
15.47 - 11.08.2023
Retningslinjer - Næringsområder
07.12.2023
Retningslinjer - Sjøområdet - primosjø
15.01.2024
Tilleggsliste 8 til Retningslinjene for bruk
15.01 - 28.06.2024
Retningslinjer - Næringsområder
15.01.2024
Retningslinjer - privat- og næringsbebyggelse
15.05.2024
Retningslinjer - Sjøområdet - og vannforekomstene
15.05.2024
Endret i bystyret
27.09.2023 - 14.10.2024
Endret og vedtatt i bystyret
31.10.2024
Kartgrunnlag
planlinjer
k202100949
Kartverkets saksnr.
20/2119, 2022/17785
Dato: 22.08.2022

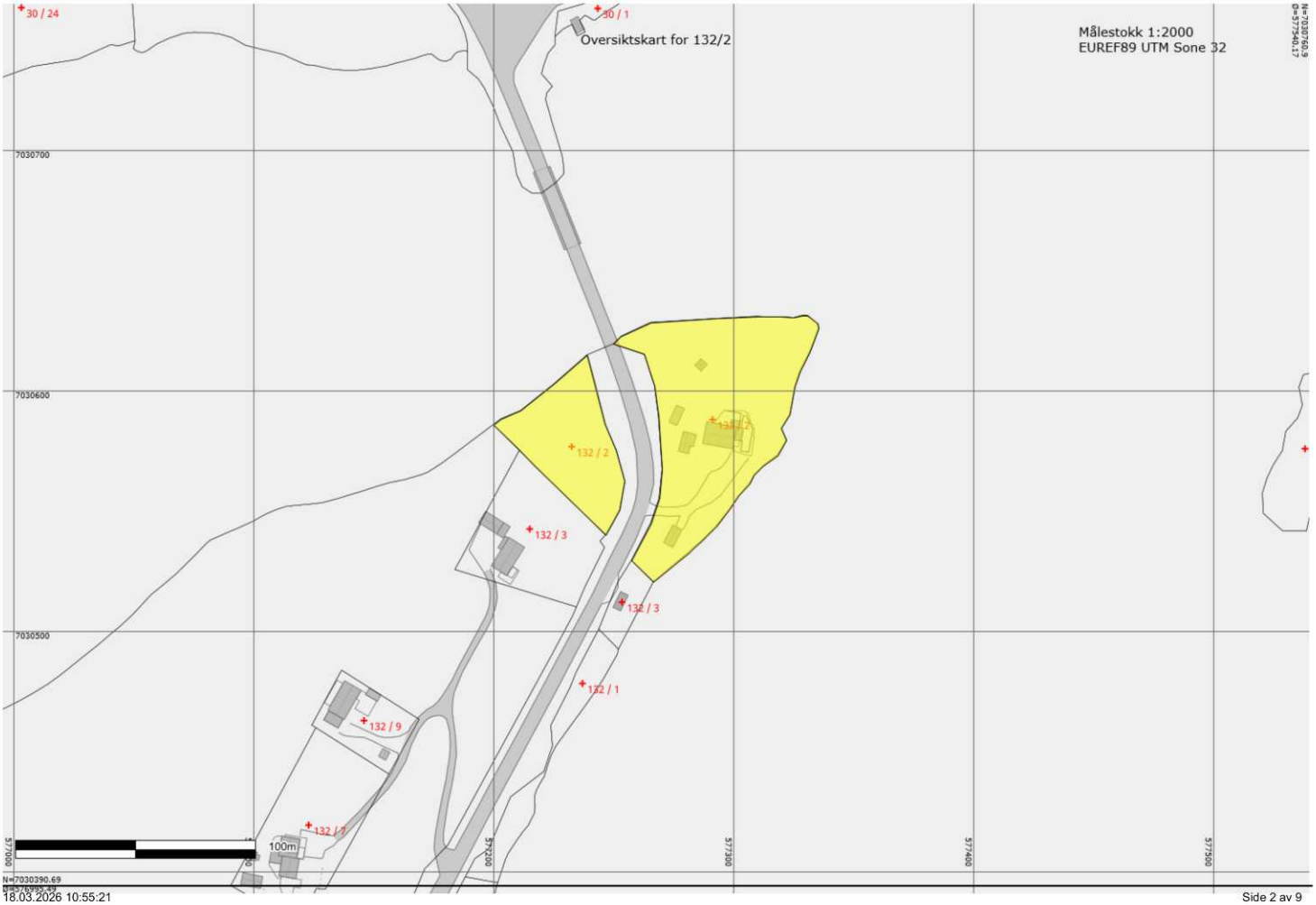
Trondheim

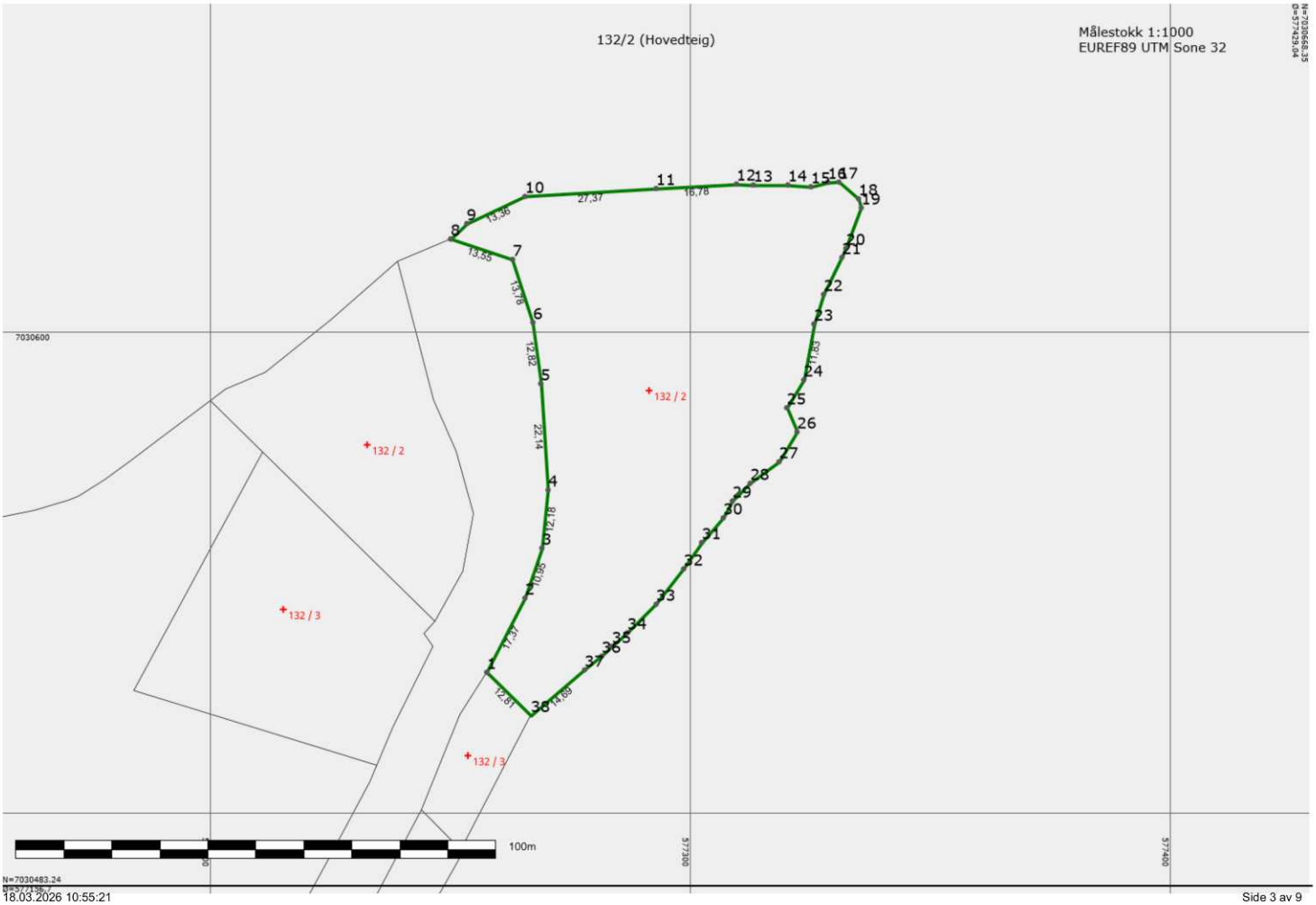
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**132**	**2**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 132/2
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
30 / 24
30 / 1
132 / 2
132 / 3
132 / 3
132 / 1
132 / 9
132 / 7
7030700
7030600
7030500
577000
577200
577300
577400
577500
100m


132/2 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7030600
132 / 2
132 / 2
132 / 3
132 / 3
100m
27,37
16,78
13,36
13,55
13,78
12,62
22,14
12,18
10,95
17,37
12,61
14,69
17,83

Areal og koordinater

Areal: 5001,80 Arealmerknad:

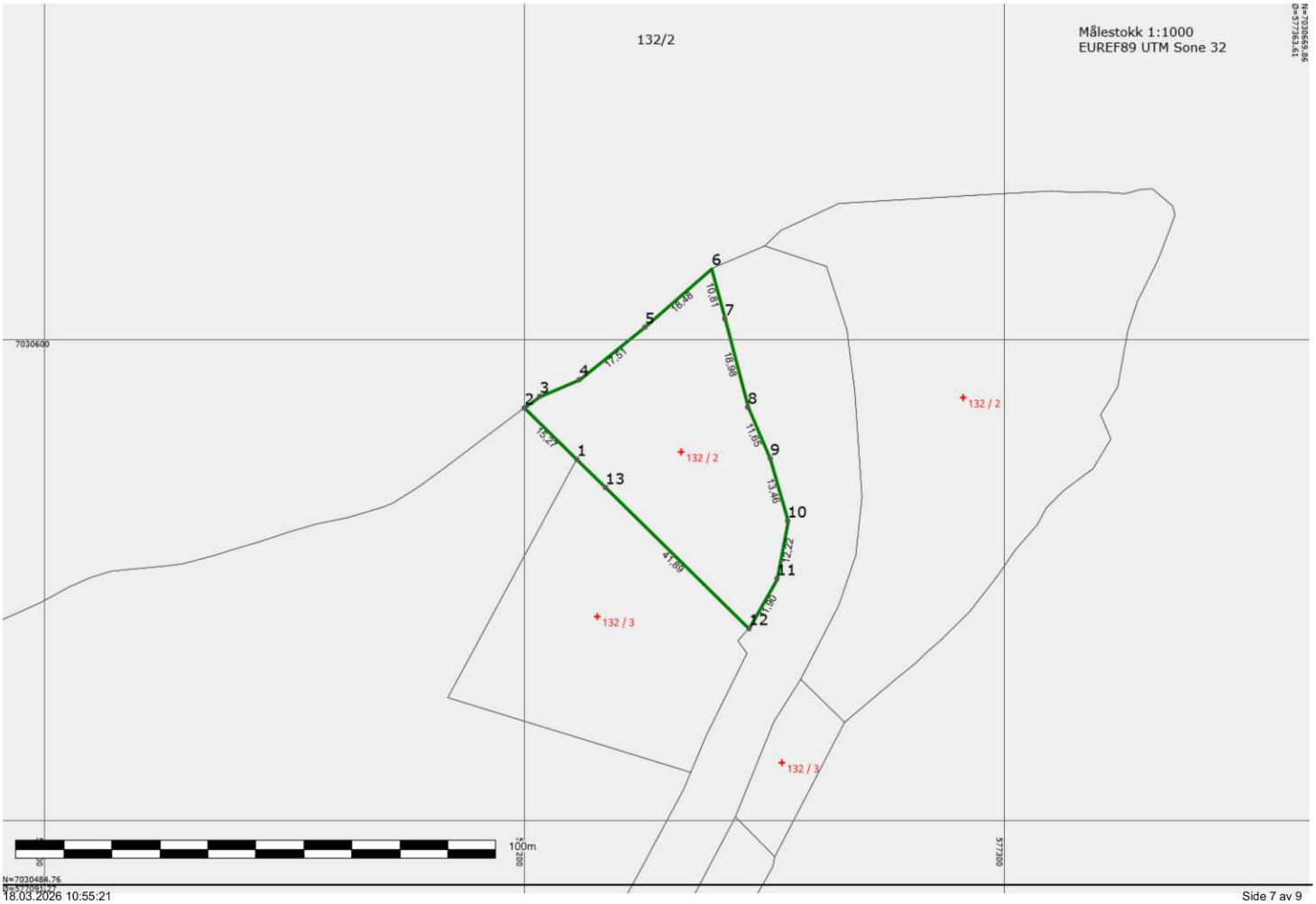
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030587,86 Øst: 577291,45

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030529,31	577257,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,37	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030544,75	577265,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,95	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030555,12	577269,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,18	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030567,23	577270,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,14	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030589,32	577268,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,82	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030602,04	577267,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,78	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030615,15	577262,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,55	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030619,40	577250,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,63	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030622,62	577253,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,36	Ikke hjelpelinje		11	
10	7030628,25	577265,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,37	Ikke hjelpelinje		11	
11	7030629,90	577292,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,78	Ikke hjelpelinje		11	
12	7030630,84	577309,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,54	Ikke hjelpelinje		11	
13	7030630,64	577313,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,18	Ikke hjelpelinje		11	
14	7030630,65	577320,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			4,82	Ikke hjelpelinje		11	
15	7030630,27	577325,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,60	Ikke hjelpelinje		11	
16	7030631,20	577328,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,35	Ikke hjelpelinje		11	
17	7030631,25	577330,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,37	Ikke hjelpelinje		11	
18	7030627,77	577335,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,95	Ikke hjelpelinje		11	
19	7030625,90	577335,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,03	Ikke hjelpelinje		11	
20	7030617,45	577332,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,07	Ikke hjelpelinje		11	
21	7030615,56	577331,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,59	Ikke hjelpelinje		11	
22	7030607,87	577327,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,46	Ikke hjelpelinje		11	
23	7030601,73	577325,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,83	Ikke hjelpelinje		11	
24	7030590,09	577323,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,78	Ikke hjelpelinje		11	
25	7030584,31	577320,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,46	Ikke hjelpelinje		11	
26	7030579,29	577322,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,26	Ikke hjelpelinje		11	
27	7030573,08	577318,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,48	Ikke hjelpelinje		11	
28	7030568,62	577312,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,25	Ikke hjelpelinje		11	
29	7030564,92	577308,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,97	Ikke hjelpelinje		11	
30	7030561,42	577306,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,82	Ikke hjelpelinje		11	
31	7030556,29	577302,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			6,65	Ikke hjelpelinje		11	
32	7030550,81	577298,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,33	Ikke hjelpelinje		11	
33	7030543,46	577292,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,44	Ikke hjelpelinje		11	
34	7030537,52	577286,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,31	Ikke hjelpelinje		11	
35	7030534,69	577283,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,93	Ikke hjelpelinje		11	
36	7030532,65	577281,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,55	Ikke hjelpelinje		11	
37	7030529,80	577277,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,69	Ikke hjelpelinje		11	
38	7030520,34	577266,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,81	Ikke hjelpelinje		11	


132/2
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7030569.86
Ø=577363.61
7030600
577300
132 / 2
132 / 2
132 / 3
132 / 3
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
15.21
17.51
16.48
10.61
18.88
11.85
13.46
12.22
7.90
41.89
100m

Areal og koordinater

Areal: 1910,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030576,58 Øst: 577232,70

Ytre avgrensning

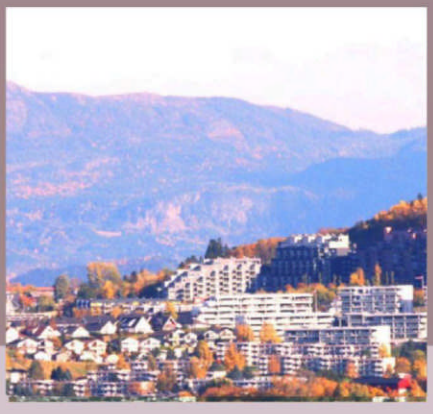
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030575,07	577210,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,27	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030585,77	577200,03	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,98	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030588,17	577203,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			8,95	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030591,65	577211,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,51	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030602,58	577225,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,48	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030614,74	577239,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,81	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030604,28	577241,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,98	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030585,91	577246,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,65	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030575,26	577251,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,46	Ikke hjelpelinje		11	
10	7030562,29	577254,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,22	Ikke hjelpelinje		11	
11	7030550,27	577252,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,90	Ikke hjelpelinje		11	
12	7030539,88	577246,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			41,89	Ikke hjelpelinje		11	
13	7030569,21	577216,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,37	Ikke hjelpelinje		11	

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Temakart

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025


Vedtatt
27. mars 2025

Hva er disse kartene og hvor kan jeg se dem i detalj?

Enkelte av kartene finnes kun som PDF'er. Disse er merket med **"Dette kartet finnes kun som PDF."** i oversikten. Andre kart er derimot svært detaljerte, og sees bedre i kommunens kartløsning.
Kart som finnes digitalt er kun inkludert i dette heftet for arkivering.

Byggesoner 1-4 s.4

Temakartet viser sammenheng mellom byggesoner og kollektivtraseer. Byggesonene er beskrevet nærmere i planbeskrivelse og bestemmelser. (Revidert jan 2025)

Dette kartet finnes kun som PDF.

Lokale sentrum s.5

Temakartet viser sammenhengen mellom lokale sentrum og kollektivtraseer. Lokale sentrum er beskrevet nærmere i egen temaplan, som følger kommuneplanens arealdel som vedlegg.

Dette kartet finnes kun som PDF. (Revidert jan 2025)

Rett virksomhet på rett sted s. 6

Temakartet viser ABC-prinsipp om lokalisering av rett virksomhet på rett sted. Kartet viser en også prinsipiell strek for hvilke arealer som omfattes av bestemmelser som åpner for kontor. Dette omfatter kollektivbuen, som inkluderer sentrumskjerne S1 med omland, og sentrumskjerner S2 (Strindheim, Heimdal og Tiller). (Revidert jan 2025)

Dette kartet finnes kun som PDF.

Massehåndtering s. 7

Temakartet viser hvilke områder som er satt av til massedeponi, råstoffutvinning, hensynssone mineralressurser i plankartet, og hvilke som hvor næring kan vurderes som etterbruk.

Kjøreveger - fjernveg og hovedveg s. 8

Temakartet viser det som skal være foretrukne kjøreveger å bruke mellom regioner (fjernveg) og bydeler (hovedveg). (Revidert jan 2025)

Kollektivtraseer, trikk, farled og bane s. 9

Temakartet viser kollektivtraséer som ligger til grunn for framtidig utbyggingsmønster, strekninger hvor et høyfrekvent busstilbud skal prioriteres, strekninger hvor det skal være god fremkommelighet for skipstrafikk og strekninger tilrettelagt for jernbane og trikk.

Sykkel og turveger s. 10

Temakartet viser strekninger hvor det skal sikres god og trygg fremkommelighet for syklende, og turveger som kobler sammen bebyggelsesområder, grøntområder og marka.

Markagrensa, Nidelvkorridoren og grønn strek s. 11

Temakartet viser områdene som er satt av til hensynssone friluftsliv for Marka, bevaring naturmiljø for Nidelvkorridoren og hensynssone landbruk, som er grønn strek. Forbudsgrensa til Nidelvkorridoren er ikke sammenfallende med hensynssonen til Nidelvkorridoren, og er derfor fremhevet i temakartet.
Alle hensynssonene og byggegrenser finnes også i plankart og kartløsning. (Revidert jan 2025)

Klimarelatert risiko s11

Temakartet viser områder der det må utvises særlig aktsomhet for klimarelaterte hendelser etter §16.1. Områder med aktsomhet for jord- og flomskred, steinsprang, snøskred samt flom langs vassdrag er hentet fra NVEs kartløsning. Data for havstigning, stormflo og bølgepåvirkning i 2150, samt dreneringslinjer og forsenkninger som kan bli oversvømt ved ekstremnedbør er hentet fra analyser Trondheim kommune har fått utført hos konsulenter eller gjort i egen regi.
(Revidert februar 2025)

Kartbladene er lagret i egen fil på grunn av størrelse.

Marin grense s. 13

Temakartet viser områder under marin grense der det etter § 16.2 skal vurderes om det er risiko for kvikkleire. Kartet viser også områder med påvist kvikkleirefare enten som løsneområde eller utløpsområde. Mer detaljerte opplysninger om faregrad og gjennomførte boringer finnes i kommunens kartløsning under "Grunnforhold"

Naturverdier s. 14

Temakartet viser hensynssoner for økologiske korridorer etter *§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1* og *§29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren*, og naturområder i sjø og naturvernområder.

Hensynssoner kulturmiljø s. 15-19

Temakartet viser områder der det må utvises særlig aktsomhet for kulturmiljø etter *§9.3 Hensynssoner kulturmiljø*. Hensynssonene vises bedre i den digitale kartløsningen under Kulturminnekartet. Hensynssonene er beskrevet i eget vedlegg. (Revidert jan 2025)

Bygninger med antikvarisk verdi s. 20

Temakartet viser bebyggelse med historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi der det må utvises særlig aktsomhet etter *§9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C*.
Bygningene vises bedre i den digitale kartløsningen under Kulturminnekartet.

Etablering av hybler s. 21

Temakartet viser områdene som er berørt av *§ 10.5 Etablering av hybler*.

Dette kartet finnes kun som pdf.

Stillesoner og blå/grønnstruktur s. 22

Temakartet viser områdene som er berørt av *§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur*.

Dette kartet finnes kun som pdf. (Revidert jan 2025)

Blågrønn faktor s. 23

Temakartet viser soner for beregning av blågrønn faktor og område for bynaturpark som det stilles krav om i *§ 12.2 Blågrønn faktor*
(Revidert februar 2025)

Idrettsanlegg s. 24

Temakartet viser nye og eksisterende areal til idrettsanlegg. Kartet viser også hvor mye nytt areal som er avsatt. (Revidert jan 2025)

Luftkvalitet s. 25

Temakartet viser områder der Trondheim kommune mener det er grunn til å tro at luftkvaliteten er i gul og rød sone etter T-1520. Innenfor disse områdene må luftforurensning utredes før tiltak etter § 20.2 .I hvite områder på kartet, må forslagsstiller og ansvarlig søker selv vurdere om det er grunn til å tro at luftkvaliteten kan være innenfor gul eller rød sone etter T-1520

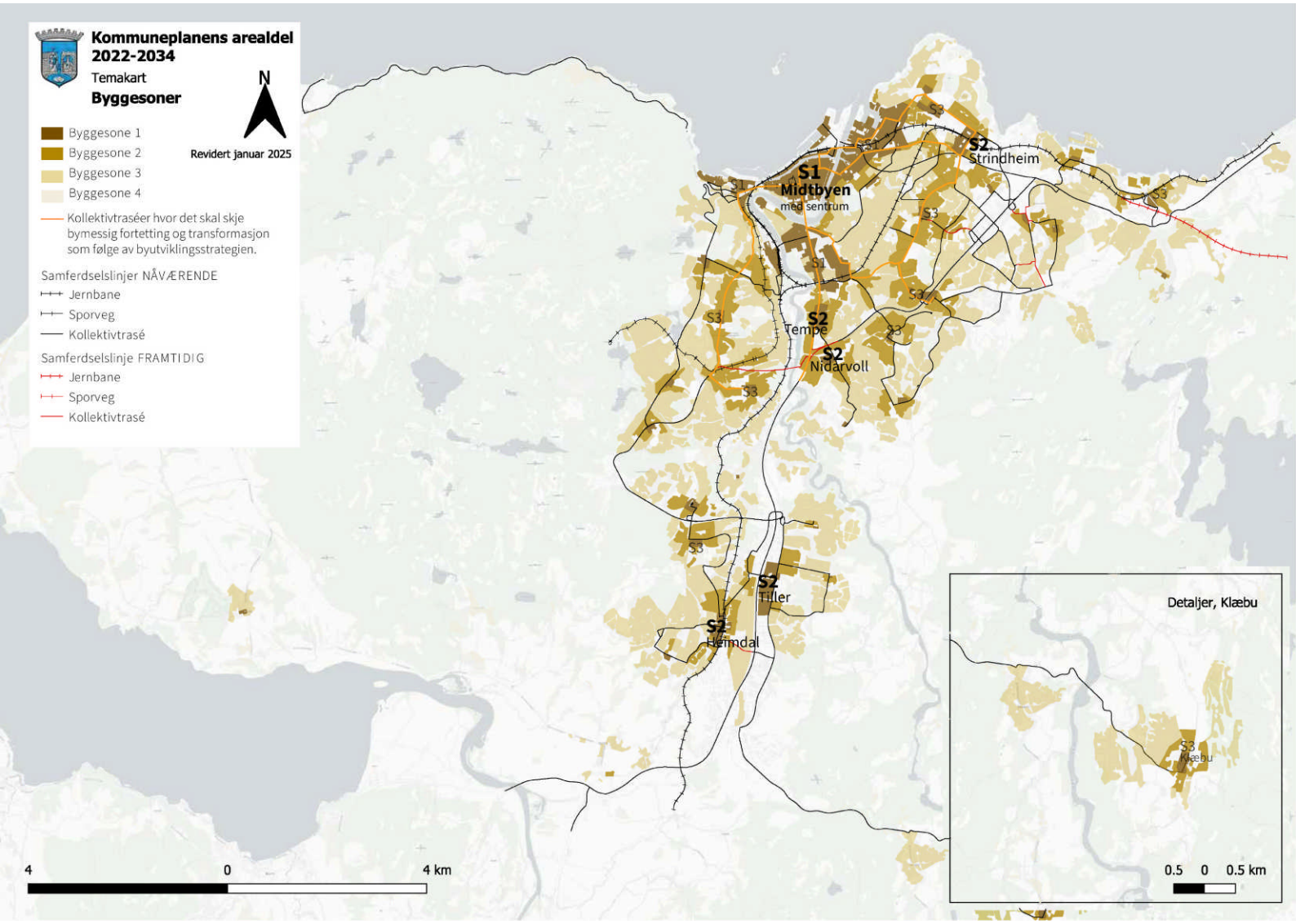
Vegstøy s. 26

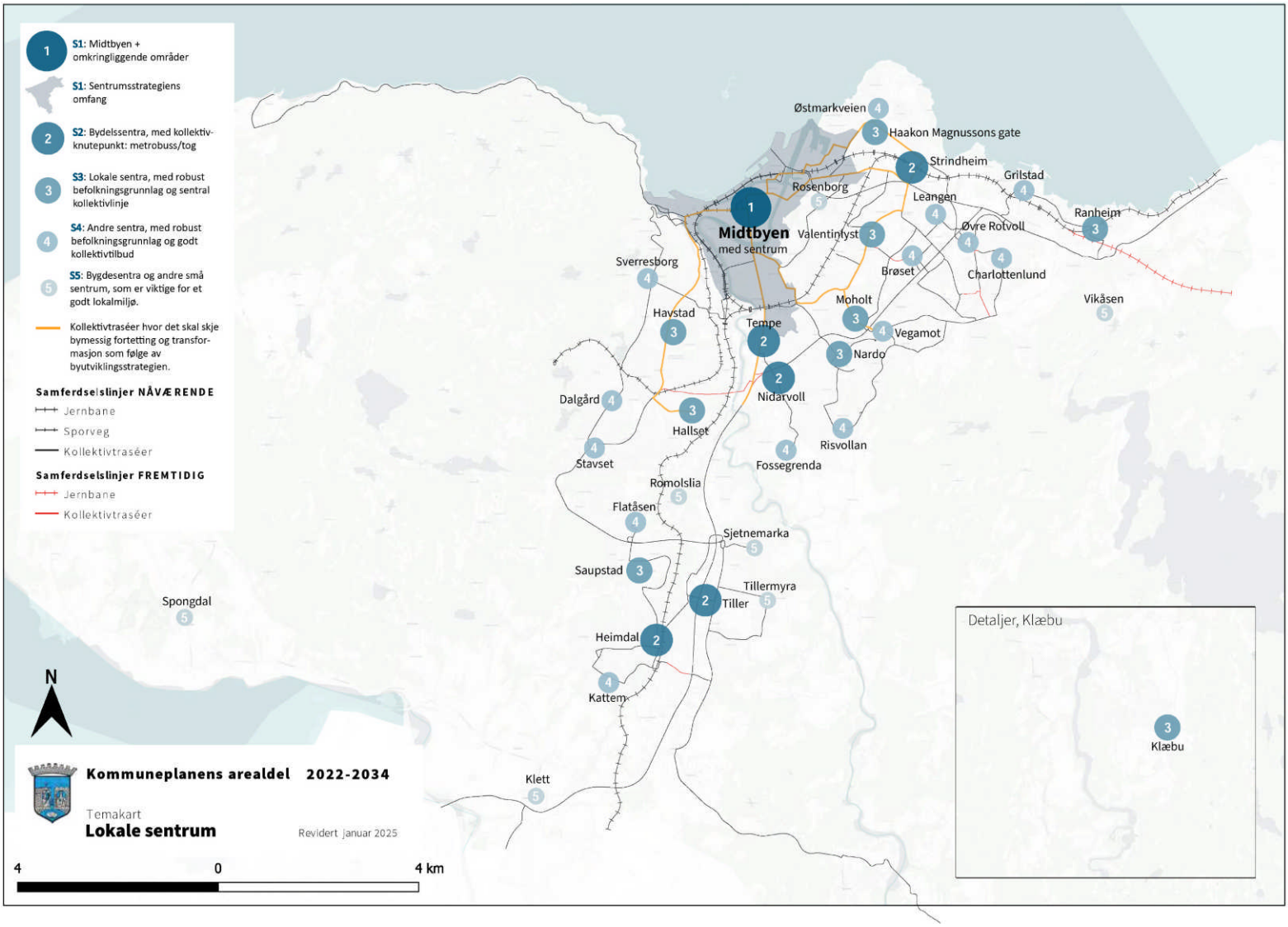
Temakartet viser arealer i gul og rød støysone forårsaket av vegtrafikkstøy. Temakartet er knyttet til §19 om støy og stille soner. Temakartet skal oppdateres med nye data etter sluttbehandling. Mer detaljerte kart finnes også i kommunens kartløsning.

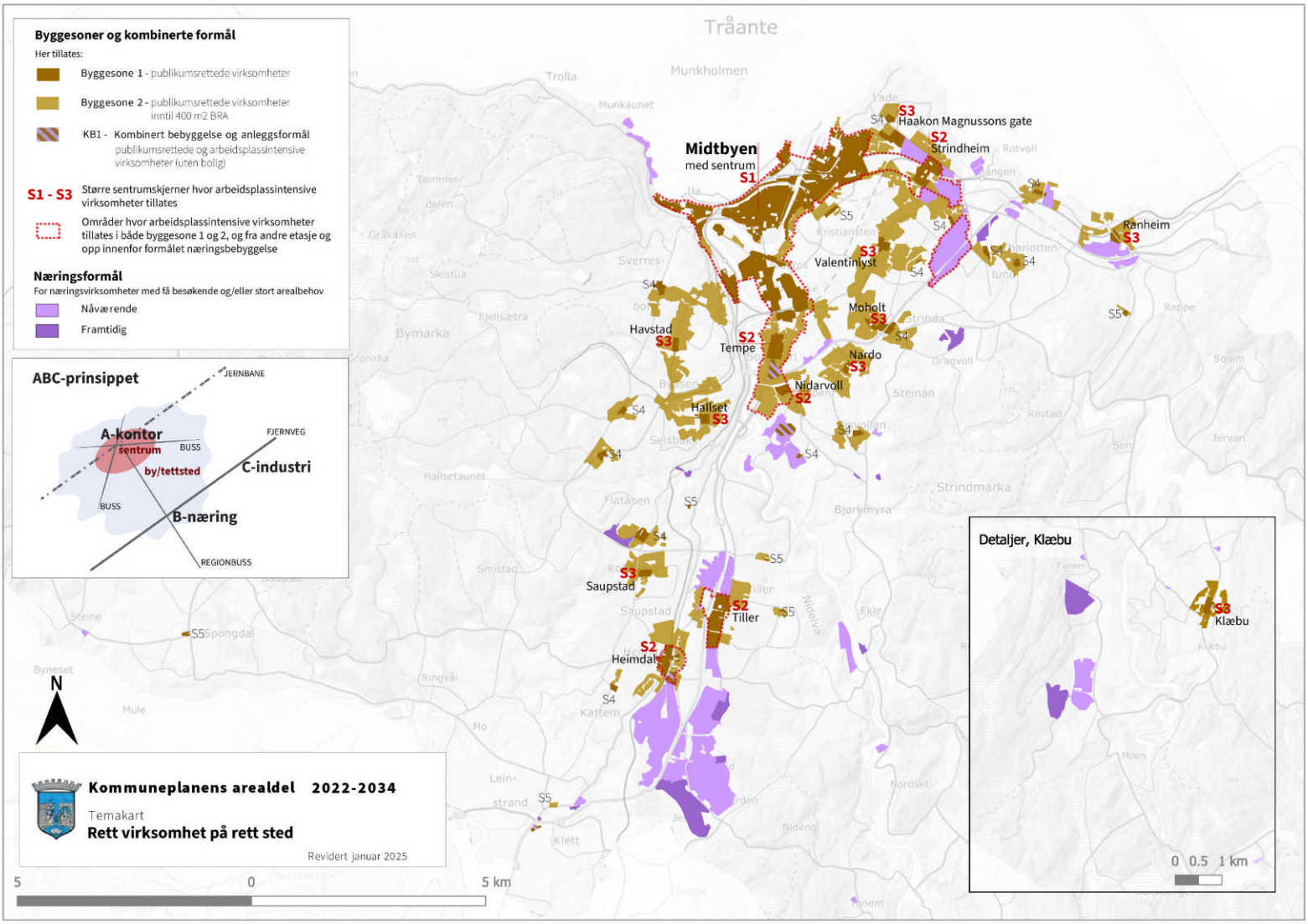
Jernbanestøy s. 27

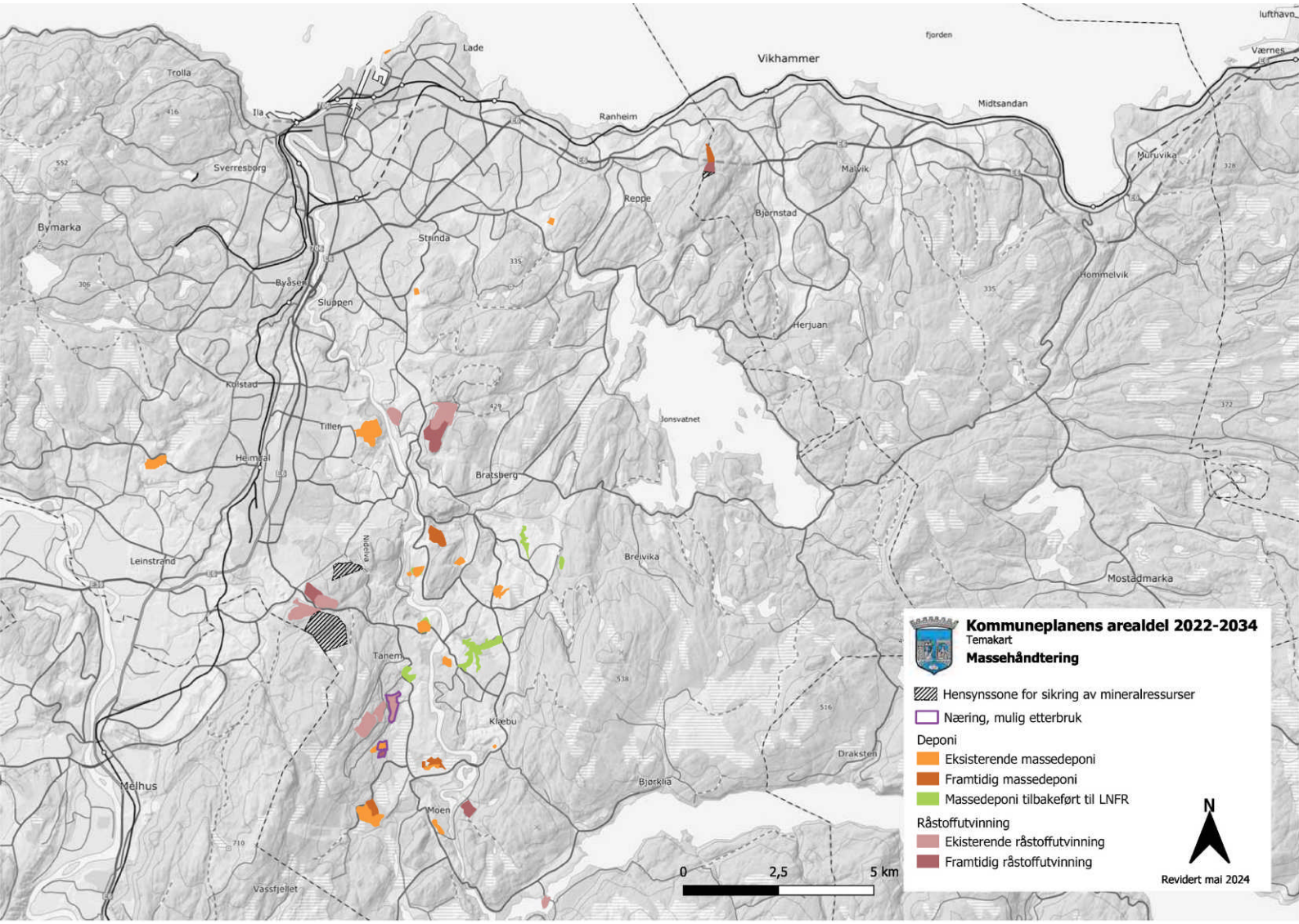
Temakartet viser arealer i gul og rød støysone forårsaket av jernbane. Temakartet er knyttet til §19 om støy og stille soner. Mer detaljerte kart finnes også i kommunens kartløsning.

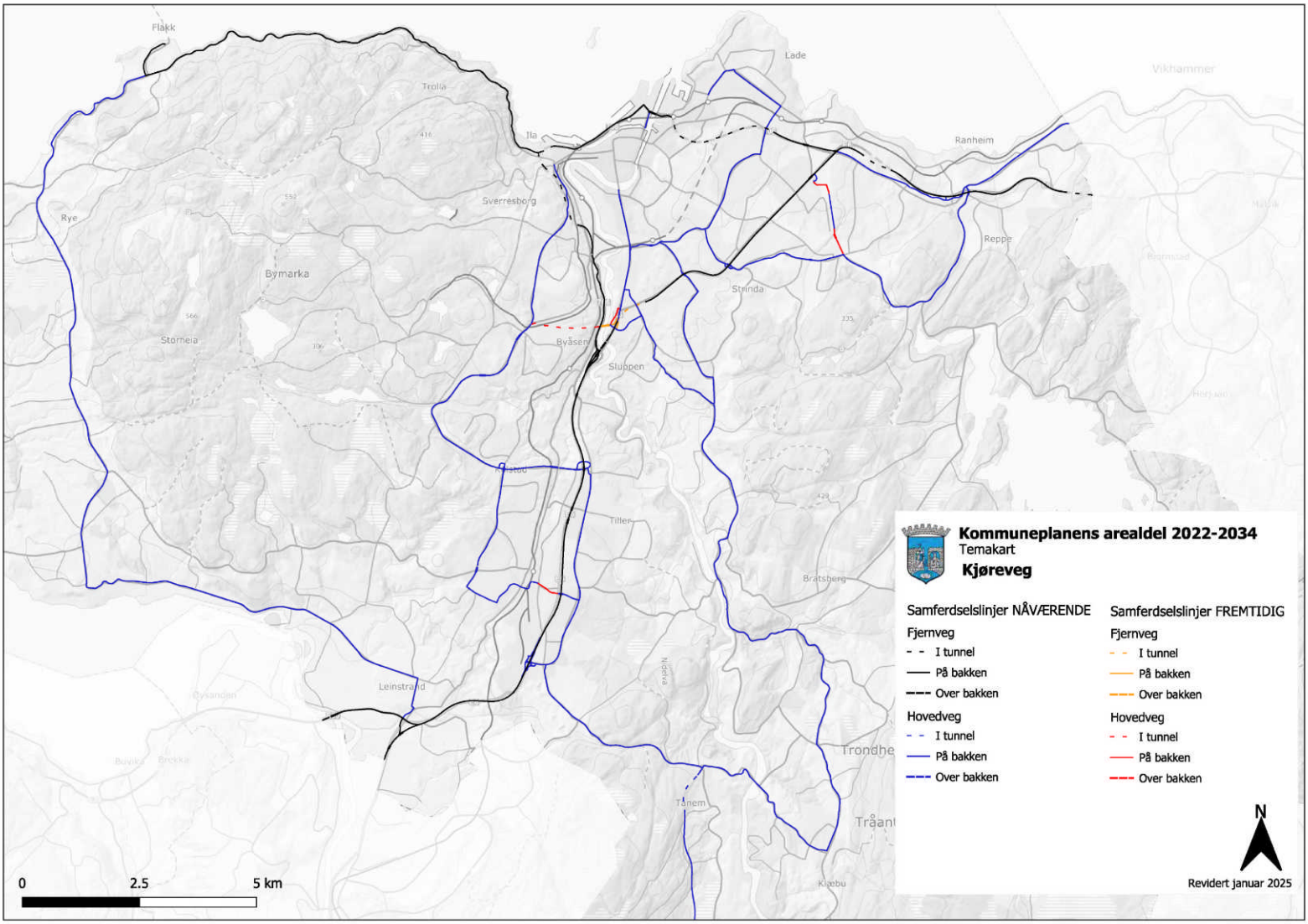


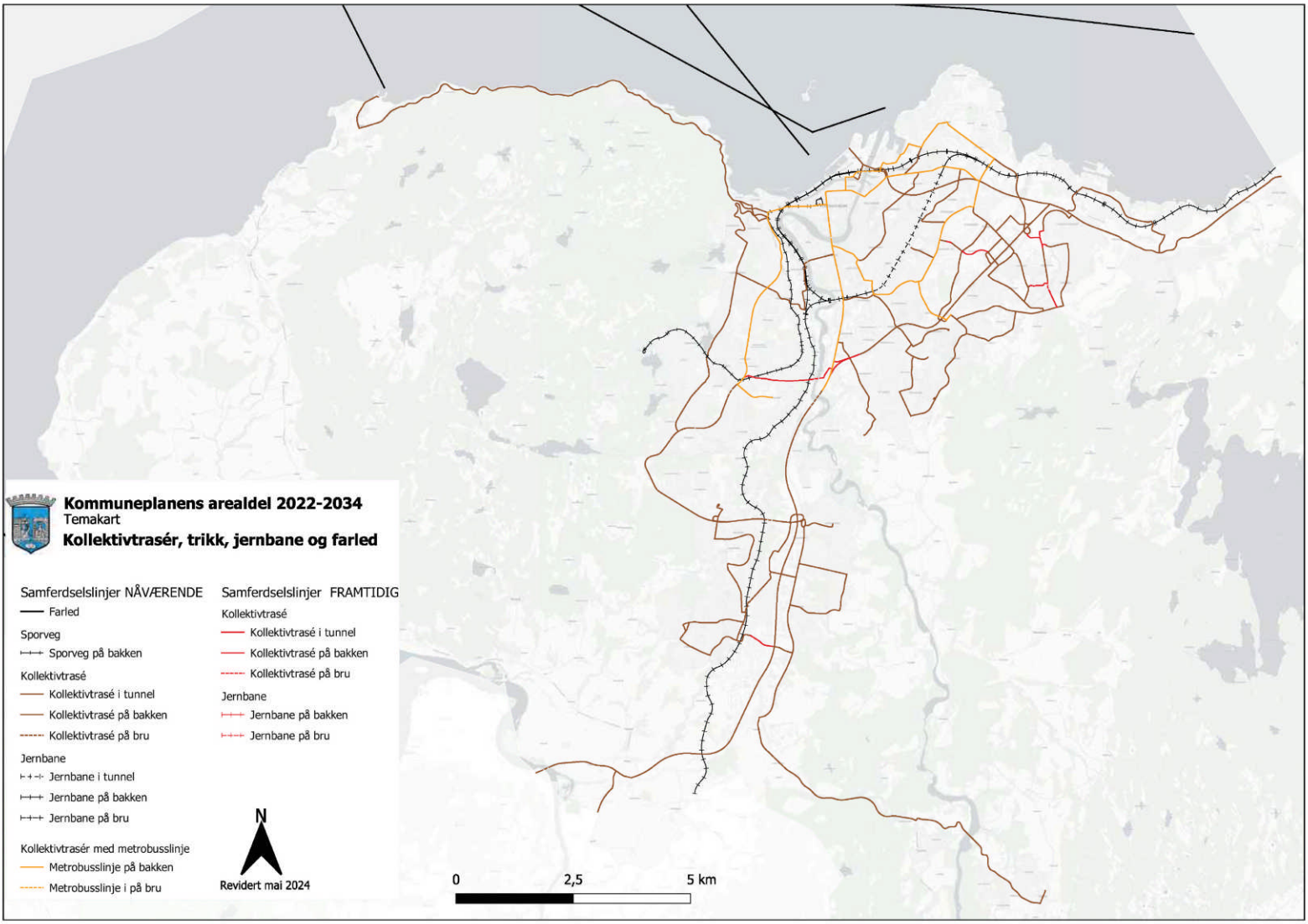

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Byggesoner
N
Byggesone 1
Byggesone 2
Byggesone 3
Byggesone 4
Revidert januar 2025
Kollektivtraséer hvor det skal skje bymessig fortetting og transformasjon som følge av byutviklingsstrategien.
Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
Jernbane
Sporveg
Kollektivtrasé
Samferdselslinjer FRAMTIDIG
Jernbane
Sporveg
Kollektivtrasé
S1
Midtbyen
med sentrum
S2
Strindheim
S2
Tempe
S2
Nidarvoll
S2
Tiller
S2
Hemdal
S3
Detaljer, Klæbu
Klæbu
4
0
4 km
0.5
0
0.5 km

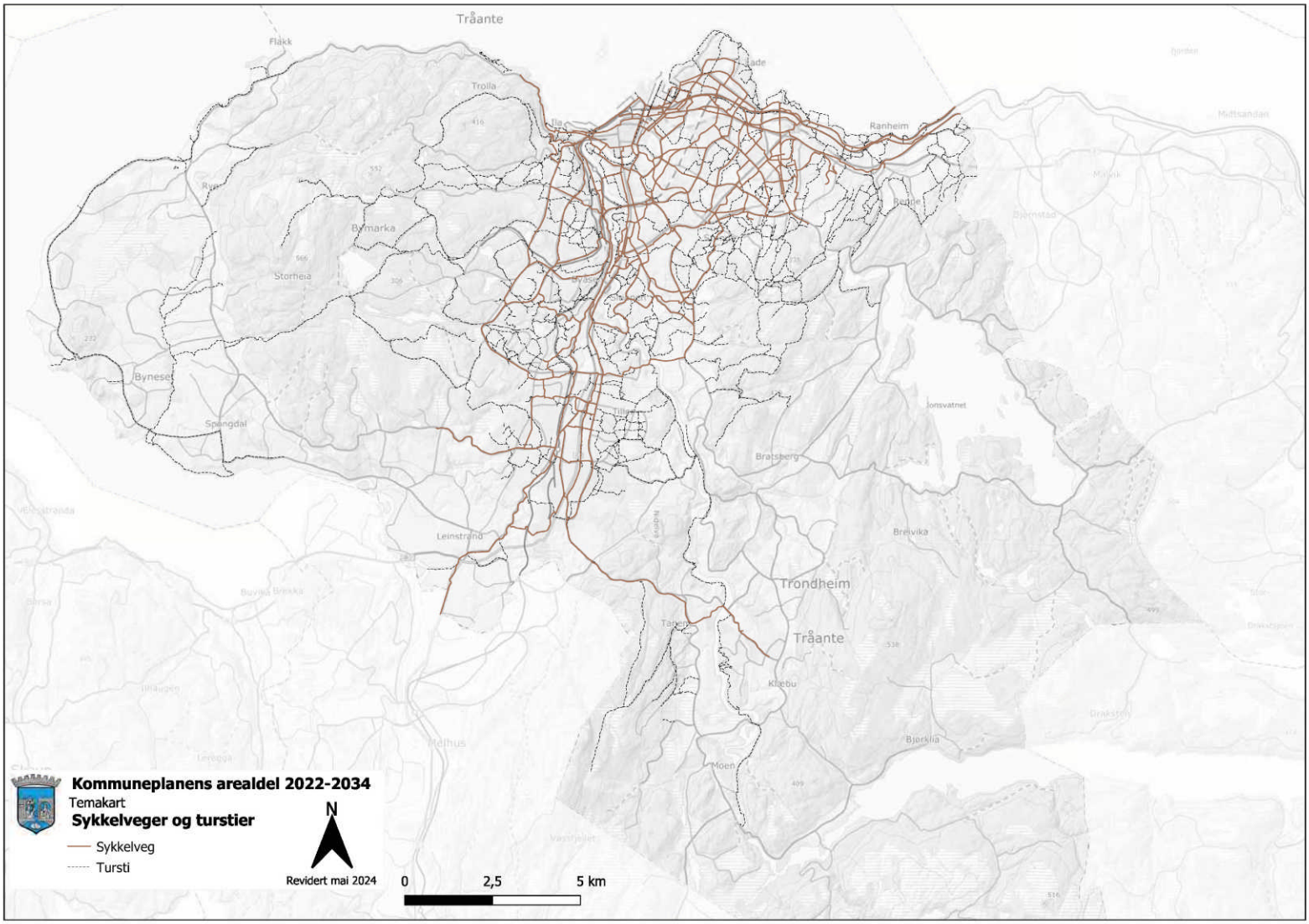

1 S1: Midtbyen + omkringliggende områder
S1: Sentrumsstrategiens omfang
2 S2: Bydelssentra, med kollektiv-knutepunkt: metrobuss/tog
3 S3: Lokale sentra, med robust befolkningsgrunnlag og sentral kollektivlinje
4 S4: Andre sentra, med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud
5 S5: Bygdesentra og andre små sentrum, som er viktige for et godt lokalmiljø.
Kollektivtraséer hvor det skal skje bymessig fortetting og transformasjon som følge av byutviklingsstrategien.
Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
Jernbane
Sporveg
Kollektivtraséer
Samferdselslinjer FREMTIDIG
Jernbane
Kollektivtraséer
Østmarkveien
Haakon Magnussons gate
Strindheim
Grilstad
Rosenborg
Leangen
Ranheim
Midtbyen
med sentrum
Valentinlyst
Øvre Rotvoll
Sverresborg
Brøset
Charlottenlund
Moholt
Vikåsen
Havstad
Tempe
Vegamot
Nardo
Nidarvoll
Dalgård
Hallset
Risvollan
Stavset
Fossegrenda
Romolslia
Flatåsen
Sjetnemarka
Saupstad
Tillermyra
Tiller
Spongdal
Heimdal
Kattem
Klett
N
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Lokale sentrum
Revidert januar 2025
4 0 4 km
Detaljer, Klæbu
Klæbu

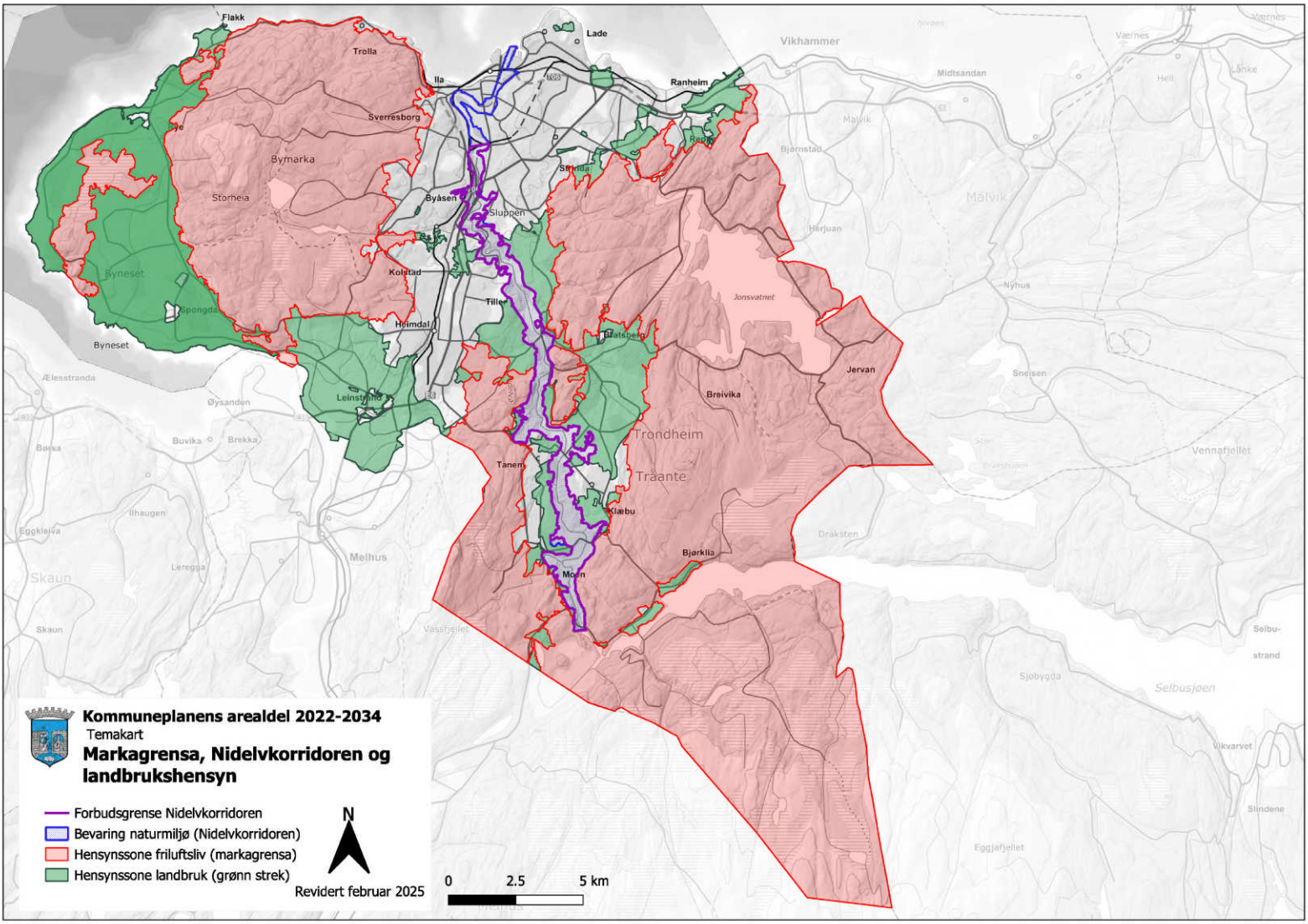

Byggesoner og kombinerte formål
Her tillates:
Byggesone 1 - publikumsrettede virksomheter
Byggesone 2 - publikumsrettede virksomheter inntil 400 m2 BRA
KB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål publikumsrettede og arbeidsplassintensive virksomheter (uten bolig)
S1 - S3 Større sentrumskjerner hvor arbeidsplassintensive virksomheter tillates
Områder hvor arbeidsplassintensive virksomheter tillates i både byggesone 1 og 2, og fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse
Næringsformål
For næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov
Nåværende
Framtidig
ABC-prinsippet
JERNBANE
A-kontor
sentrum
BUSS
FJERNVEG
by/tettsted
C-industri
BUSS
B-næring
REGIONBUSS
Midtbyen
med sentrum
S1
S3
Haakon Magnussons gate
S2
Strindheim
S3
Valentinlyst
S3
Moholt
S2
Tempe
S3
Havstad
S3
Nardo
S2
Nidarvoll
S3
Hallset
S3
Saupstad
S2
Tiller
S2
Heimdal
S3
Ranheim
Tråante
Munkholmen
Trolla
Bymarka
Strindmarka
Detaljer, Klæbu
S3
Klæbu
0 0.5 1 km
N
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Rett virksomhet på rett sted
Revidert januar 2025
5 0 5 km


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Massehåndtering
Hensynssone for sikring av mineralressurser
Næring, mulig etterbruk
Deponi
Eksisterende massedeponi
Framtidig massedeponi
Massedeponi tilbakeført til LNFR
Råstoffutvinning
Ekisterende råstoffutvinning
Framtidig råstoffutvinning
N
Revidert mai 2024
0
2,5
5 km
Lade
Vikhammer
Trolla
Ila
Ranheim
Midtsandan
Sverresborg
Malvik
Reppe
Bjørnstad
Bymarka
Strinda
Byåsen
Sluppen
Hommelvik
Herjuan
Kolstad
Tiller
Jonsvatnet
Heimdal
Bratsberg
Leinstrand
Breivika
Mostadmarka
Tanem
Klæbu
Draksten
Melhus
Bjørkliå
Moen
Vassfjellet

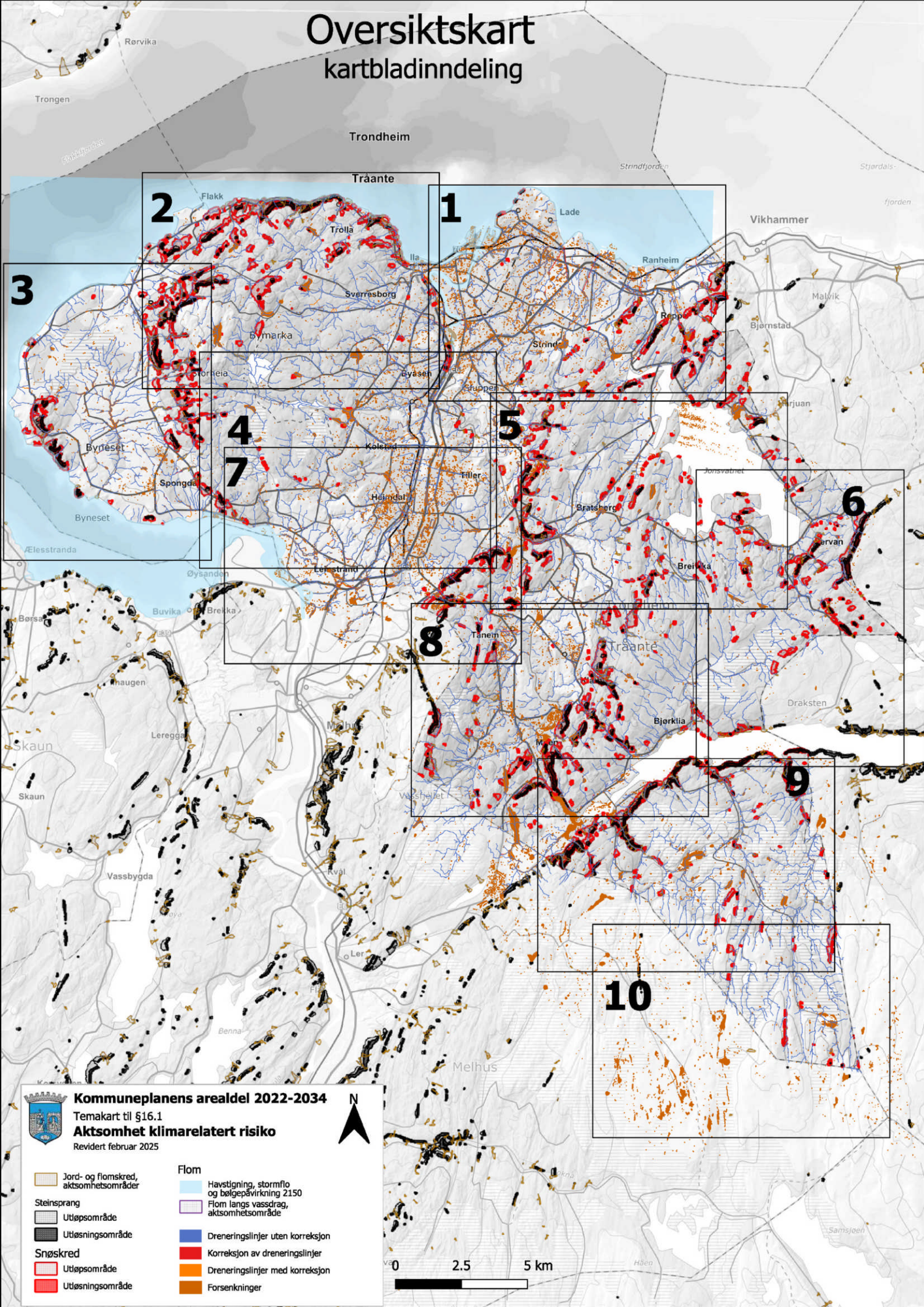

Flakk
Trolla
Ila
Lade
Vikhammer
Ranheim
Sverresborg
Rye
Bymarka
Reppe
Strinda
Byåsen
Sluppen
Stjørneia
Tiller
Bratsberg
Leinstrand
Trondheim
Tånem
Tråant
Klæbu
0
2.5
5 km
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Kjøreveg
Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
Fjernveg
I tunnel
På bakken
Over bakken
Hovedveg
I tunnel
På bakken
Over bakken
Samferdselslinjer FREMTIDIG
Fjernveg
I tunnel
På bakken
Over bakken
Hovedveg
I tunnel
På bakken
Over bakken
N
Revidert januar 2025


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Kollektivtrasér, trikk, jernbane og farled
Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
Farled
Sporveg
Sporveg på bakken
Kollektivtrasé
Kollektivtrasé i tunnel
Kollektivtrasé på bakken
Kollektivtrasé på bru
Jernbane
Jernbane i tunnel
Jernbane på bakken
Jernbane på bru
Kollektivtrasér med metrobusslinje
Metrobusslinje på bakken
Metrobusslinje i på bru
Samferdselslinjer FRAMTIDIG
Kollektivtrasé
Kollektivtrasé i tunnel
Kollektivtrasé på bakken
Kollektivtrasé på bru
Jernbane
Jernbane på bakken
Jernbane på bru
N
Revidert mai 2024
0
2,5
5 km


Tråante
Flakk
Trolla
Ranheim
Ørmarka
Stortesa
Byneset
Spangdal
Jonsvatnet
Bratsberg
Leinstrand
Brøvika
Trondheim
Tråante
Klæbu
Bjørklia
Moen
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Sykkelveger og turstier
Sykkelveg
Tursti
N
Revidert mai 2024
0
2,5
5 km


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Markagrensa, Nidelvkorridoren og landbrukshensyn
Forbudsgrense Nidelvkorridoren
Bevaring naturmiljø (Nidelvkorridoren)
Hensynssone friluftsliv (markagrensa)
Hensynssone landbruk (grønn strek)
N
0
2.5
5 km
Revidert februar 2025
Flakk
Trolla
Ila
Lade
Ranheim
Sverresborg
Bymarka
Storheia
Byåsen
Sluppen
Strinda
Kolstad
Tiller
Heimdal
Byneset
Leinstrand
Jonsvatnet
Jervan
Breivika
Trondheim
Tråante
Tanem
Klæbu
Bjørklia
Moan
Melhus
Skaun
Vikhammer
Midtsandan
Malvik
Bjørnstad
Herjuan
Nyhus
Snelsen
Vennafjellet
Draksten
Selbu-strand
Selbusjøen
Sjøbygda
Vikvarvet
Slindene
Eggjafjellet
Ælesstranda
Øysanden
Buvika
Brekka
Børsa
Ilhaugen
Eggkleiva
Leregga
Vassfjellet

Oversiktskart
kartbladinndeling



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Temakart til §16.1

Aktsomhet klimarelatert risiko

Revidert februar 2025

N

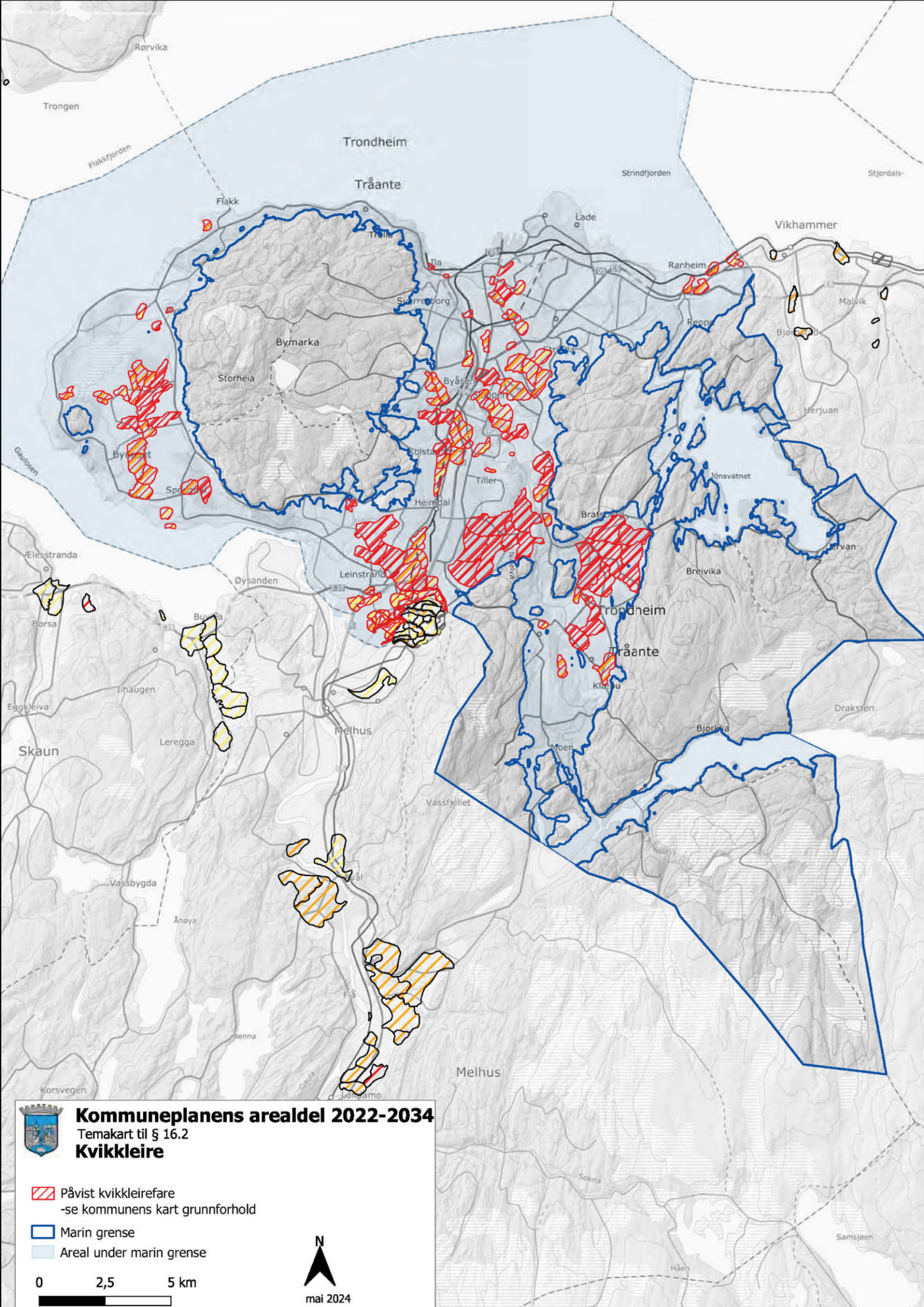
Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

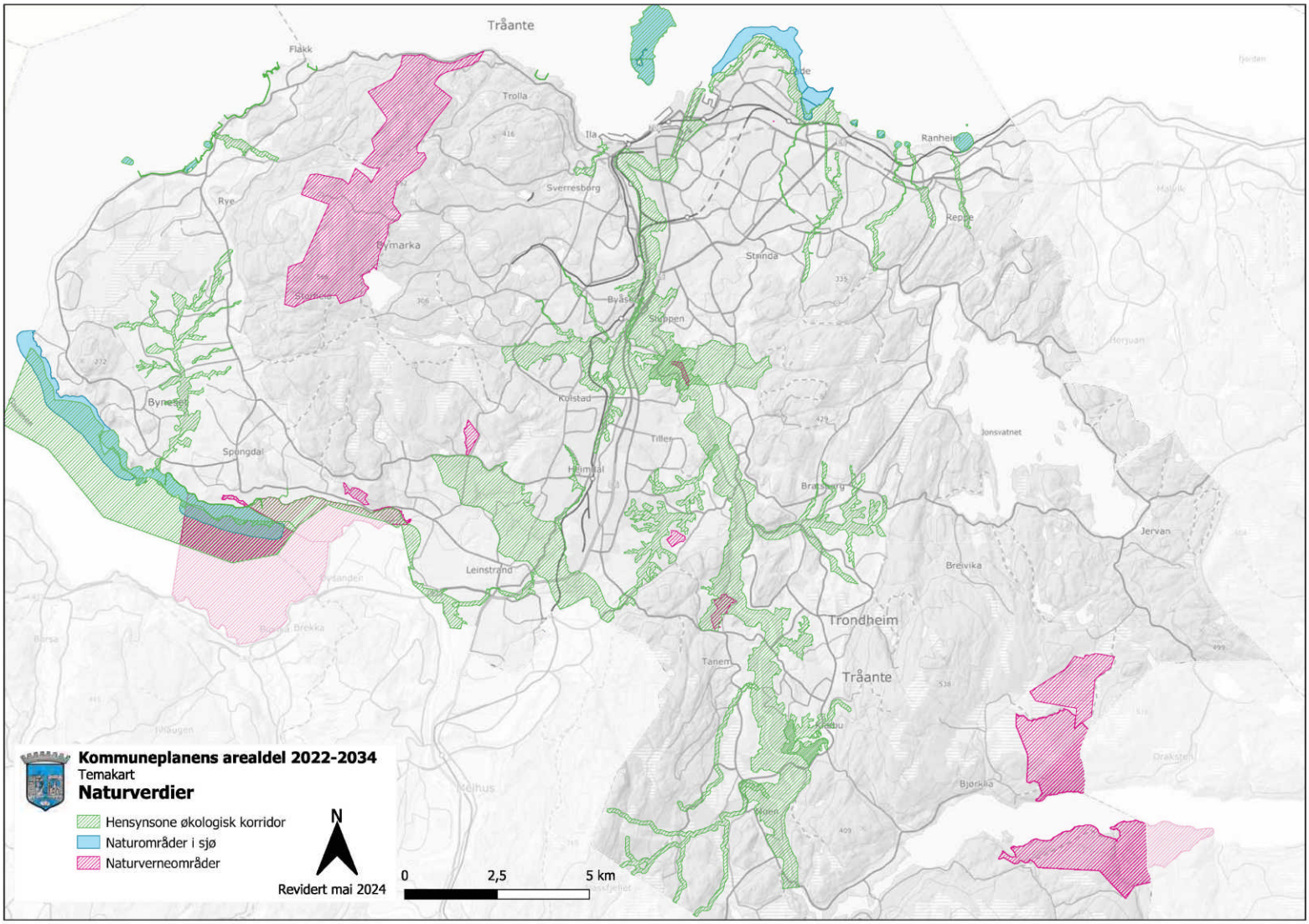
Steinsprang
- Utløpsområde
- Utløsningsområde

Snøskred
- Utløpsområde
- Utløsningsområde

Flom
- Havstigning, stormflo og bølgepåvirkning 2150
- Flom langs vassdrag, aktsomhetsområde
- Dreneringslinjer uten korreksjon
- Korreksjon av dreneringslinjer
- Dreneringslinjer med korreksjon
- Forsenkninger

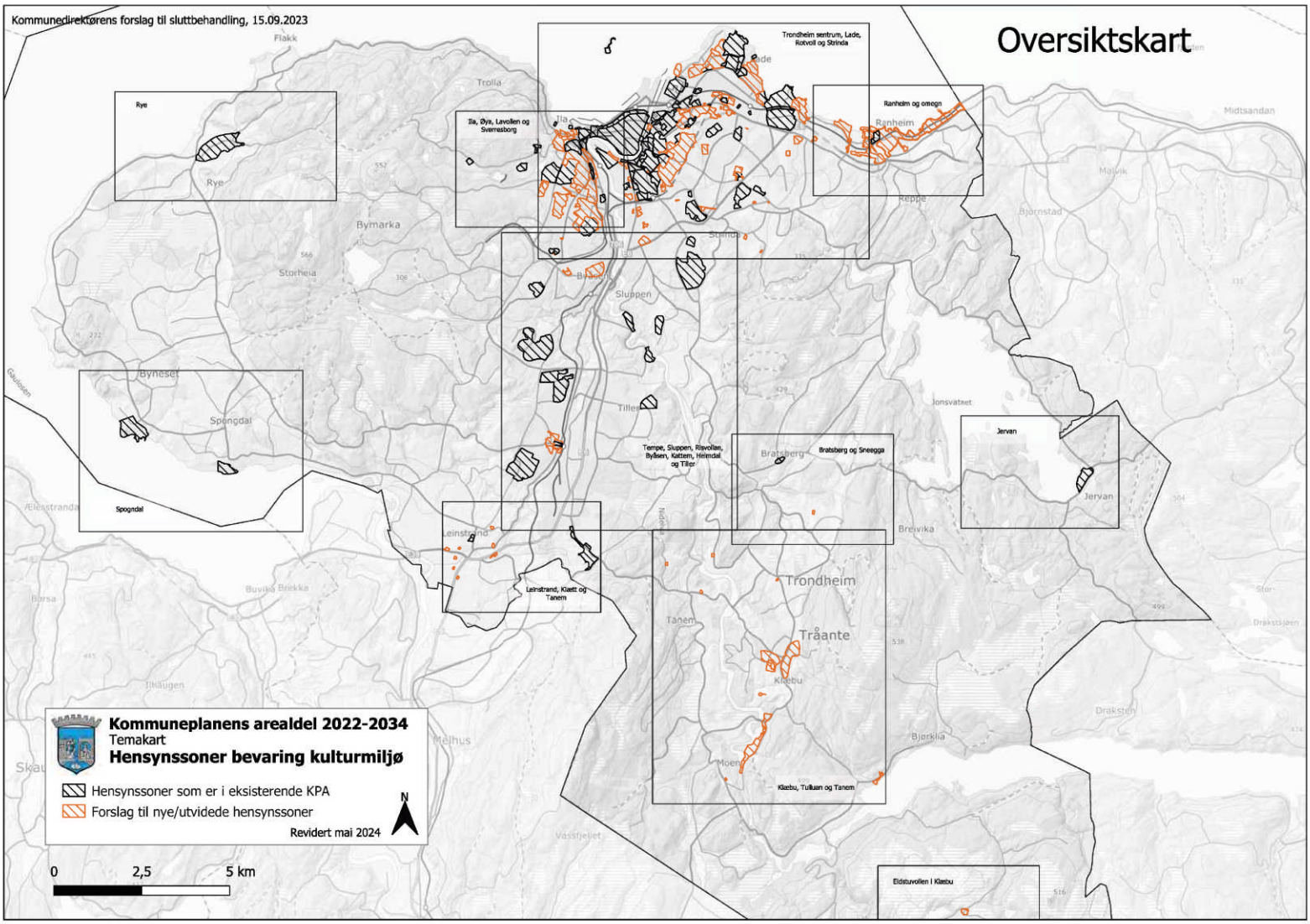
0 2.5 5 km

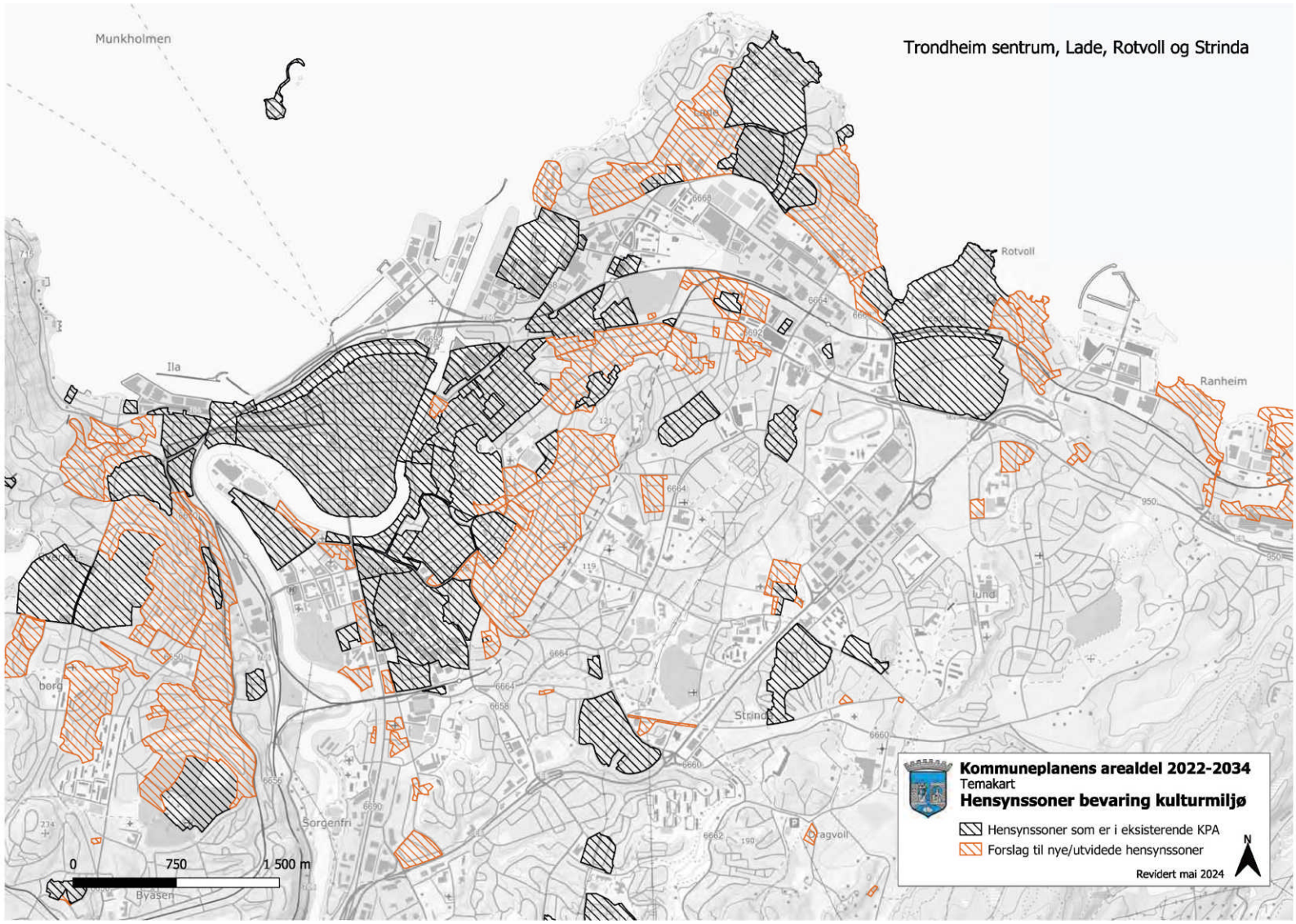

Rørvika
Trongen
Flakkfjorden
Trondheim
Tråante
Strindfjorden
Stjørdals-
Flakk
Lade
Vikhammer
Ranheim
Malvik
Svarrenborg
Bymarka
Storheia
Herjuan
Gaulosen
Jønsvatnet
Tiller
Heimdal
Ælesstranda
Leinstrand
Øysanden
Børsa
Breivika
Trondheim
Tråante
Draksten
Eggkleiva
Melhus
Skaun
Leregga
Vassfjellet
Vassbygda
Ånøya
Benna
Korsvegen
Melhus
Sokna
Samsjøen
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart til § 16.2
Kvikkleire
Påvist kvikkleirefare
-se kommunens kart grunnforhold
Marin grense
Areal under marin grense
0
2,5
5 km
N
mai 2024

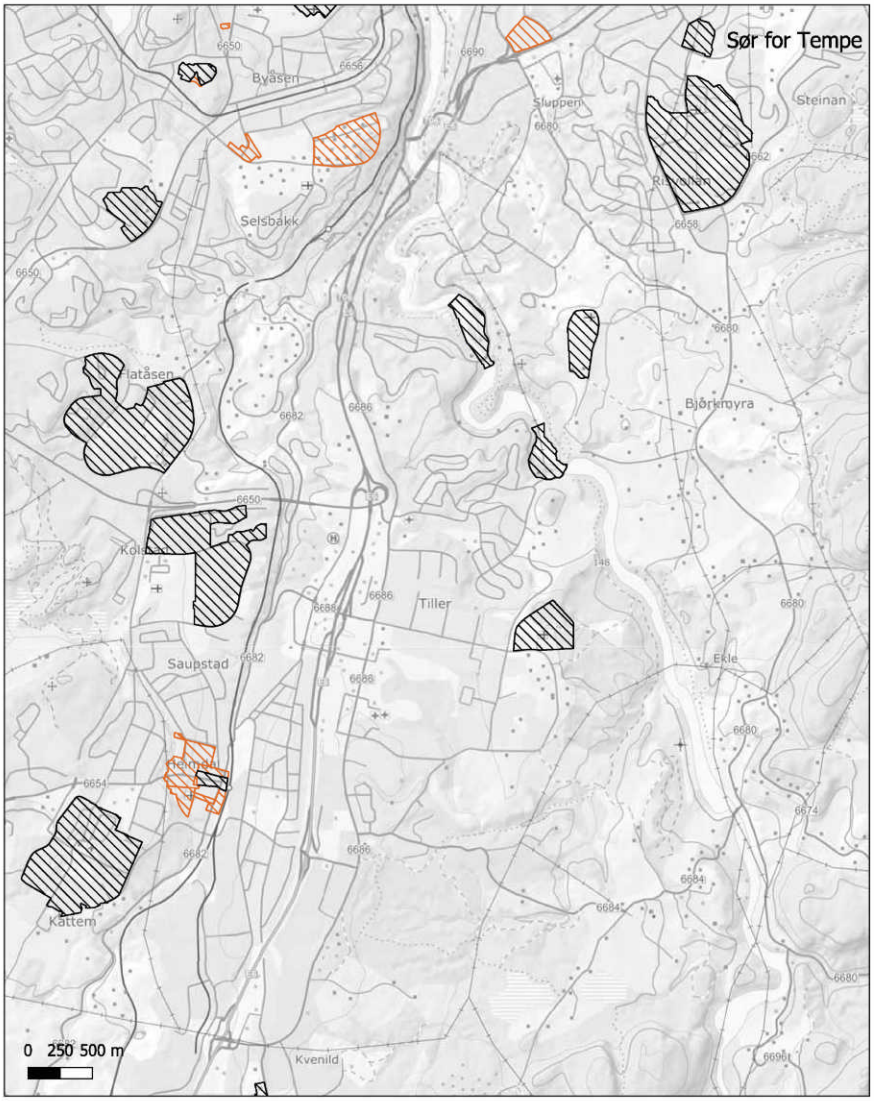


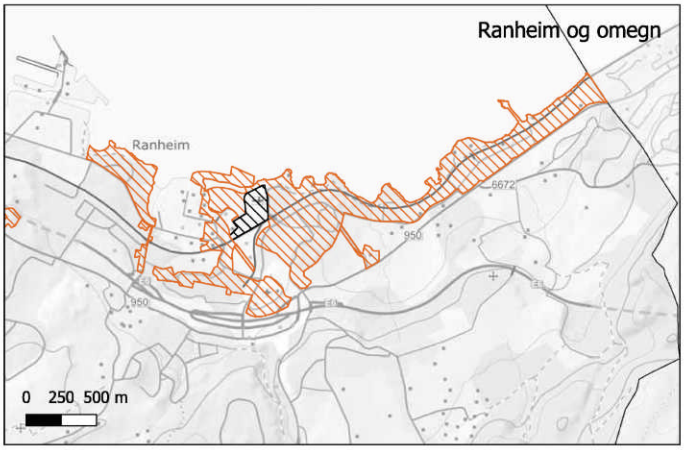
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Naturverdier

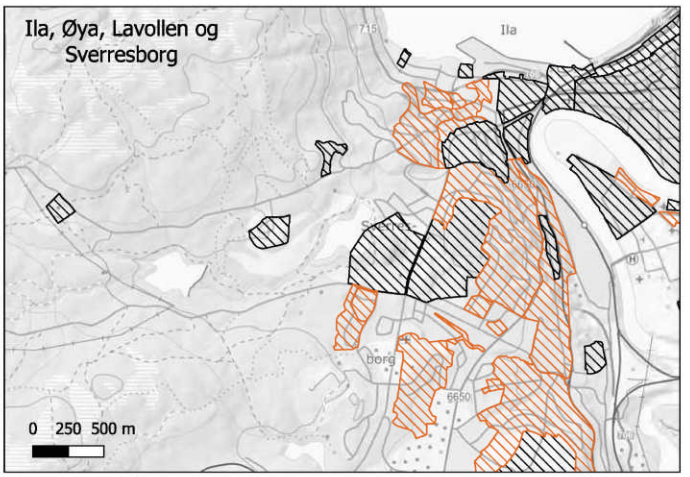
- Hensynsone økologisk korridor
- Naturområder i sjø
- Naturverneområder


Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling, 15.09.2023
Oversiktskart
Trondheim sentrum, Lade, Rotvoll og Strinda
Ila, Øya, Lavollen og Svartsborg
Ranheim og omegn
Rye
Leinstrand, Klæbu og Tanem
Tempe, Sluppen, Risvollan, Byåsen, Kattem, Heimdal og Tiller
Bratsberg og Sneegga
Jervan
Spongdal
Klæbu, Tulluan og Tanem
Eldstuvollen i Klæbu
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Hensynssoner bevaring kulturmiljø
Hensynssoner som er i eksisterende KPA
Forslag til nye/utvidede hensynssoner
Revidert mai 2024
N
0
2,5
5 km


Trondheim sentrum, Lade, Rotvoll og Strinda
Munkholmen
Lade
Rotvoll
Ila
Ranheim
Lund
Strind
Sorgenfri
Bymarka
Bymarka
Bymarka





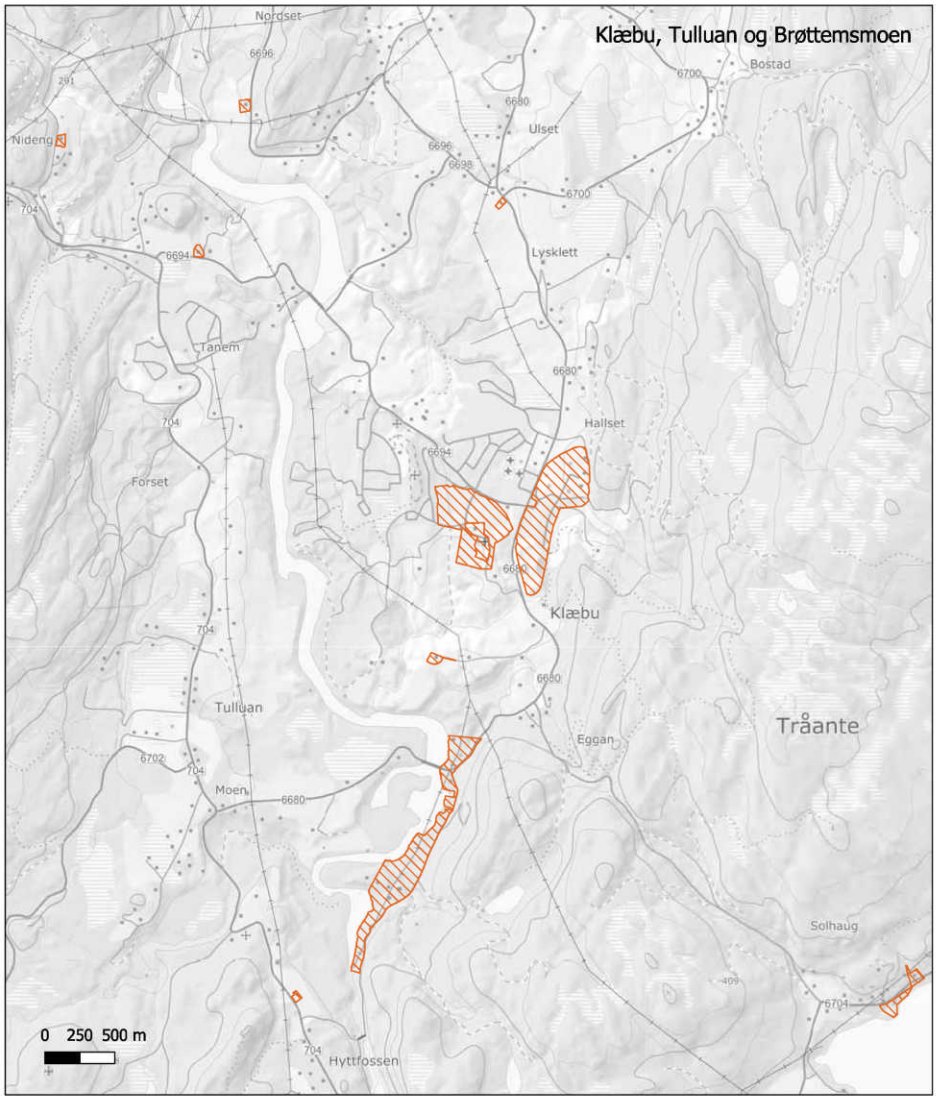


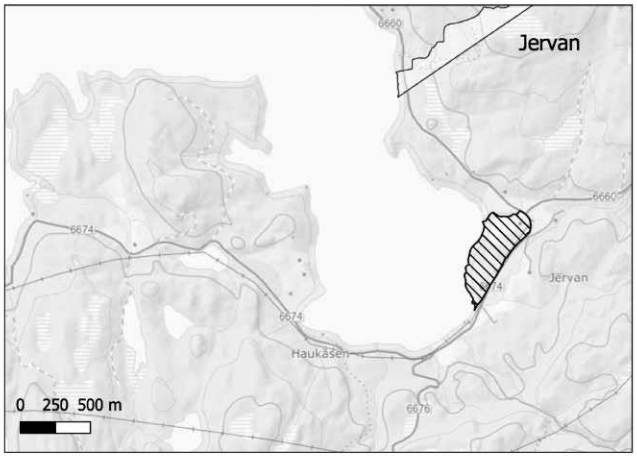
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Hensynssoner bevaring kulturmiljø

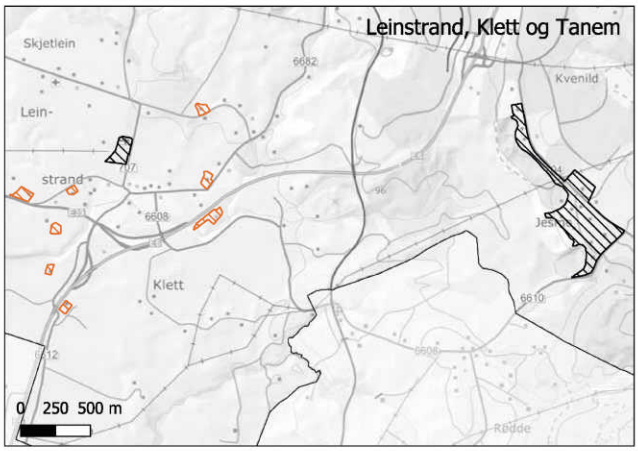
Hensynssoner som er i eksisterende KPA
Forslag til nye/utvidede hensynssoner

N

Revidert mai 2024





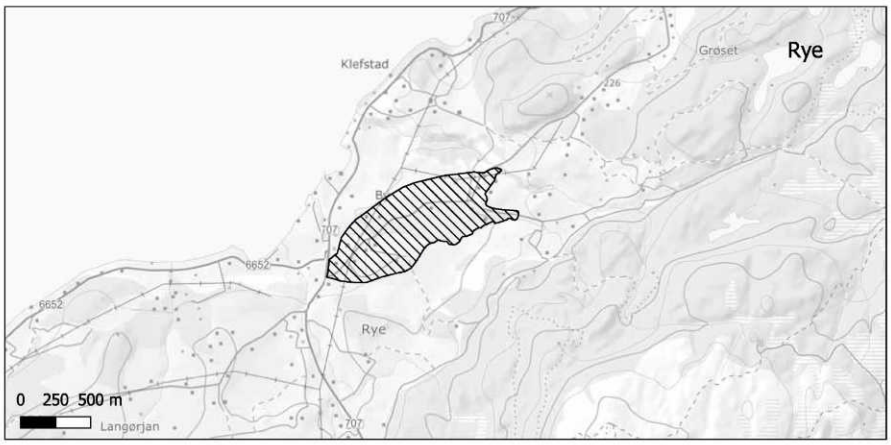


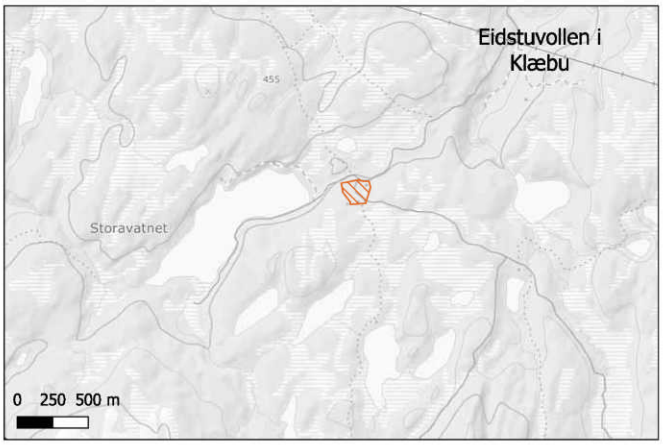
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Hensynssoner bevaring kulturmiljø

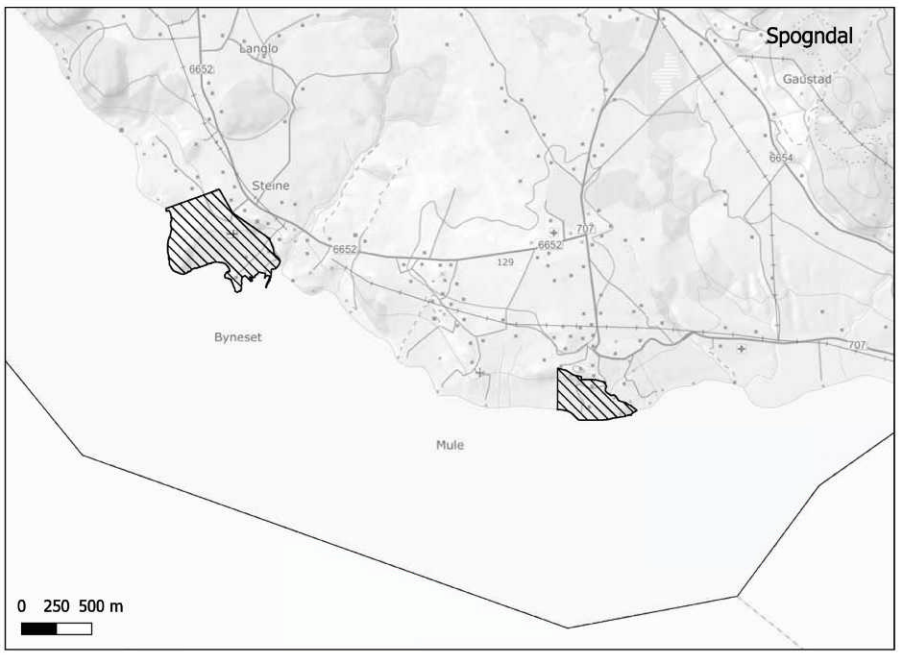
Hensynssoner som er i eksisterende KPA
Forslag til nye/utvidede hensynssoner

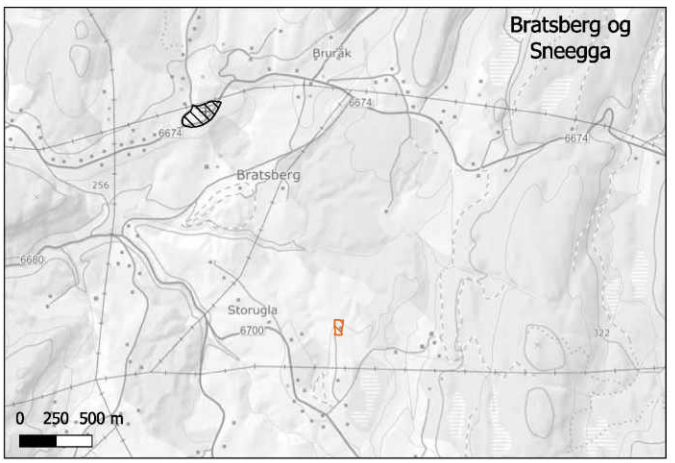
Revidert mai 2024

N







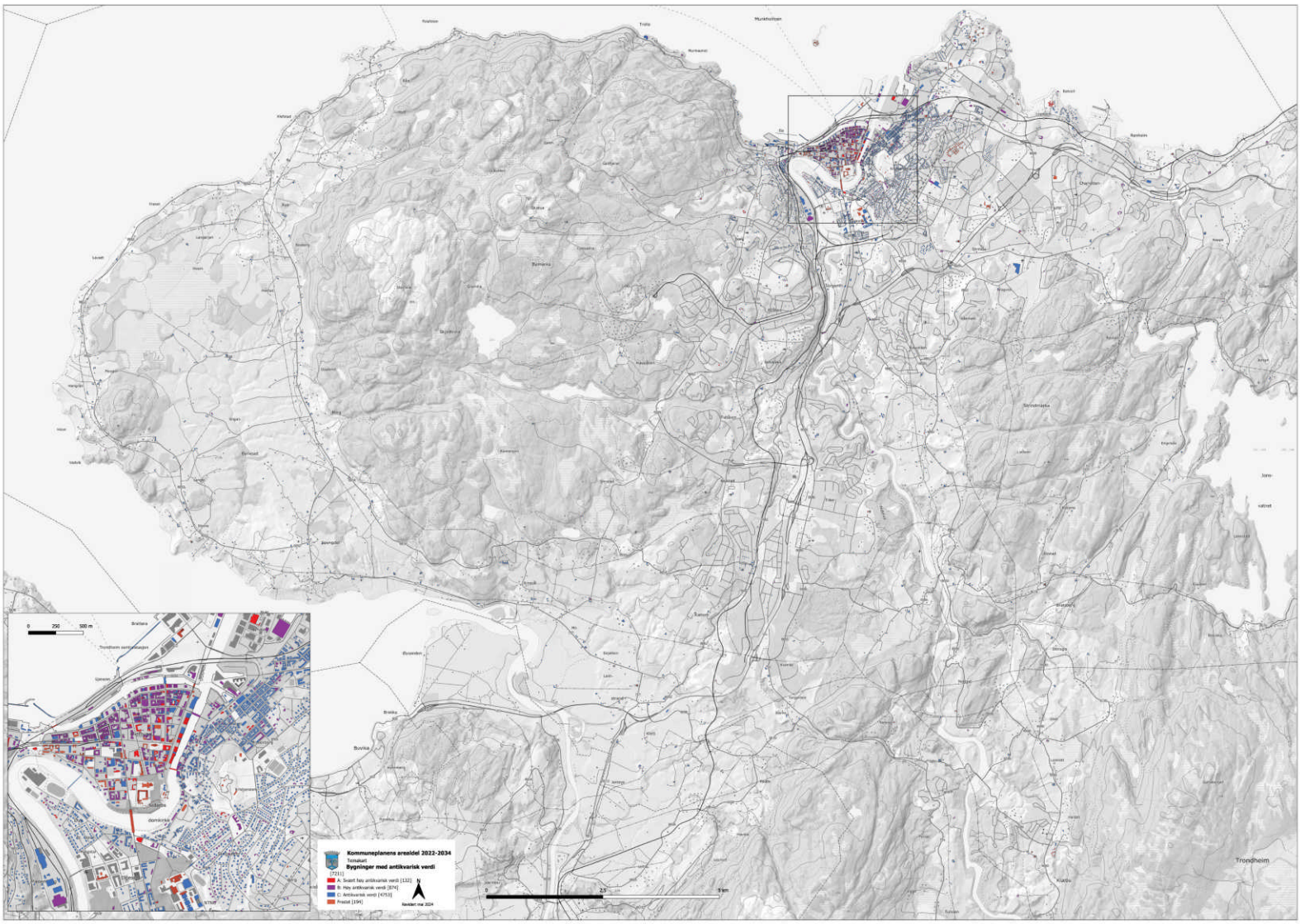


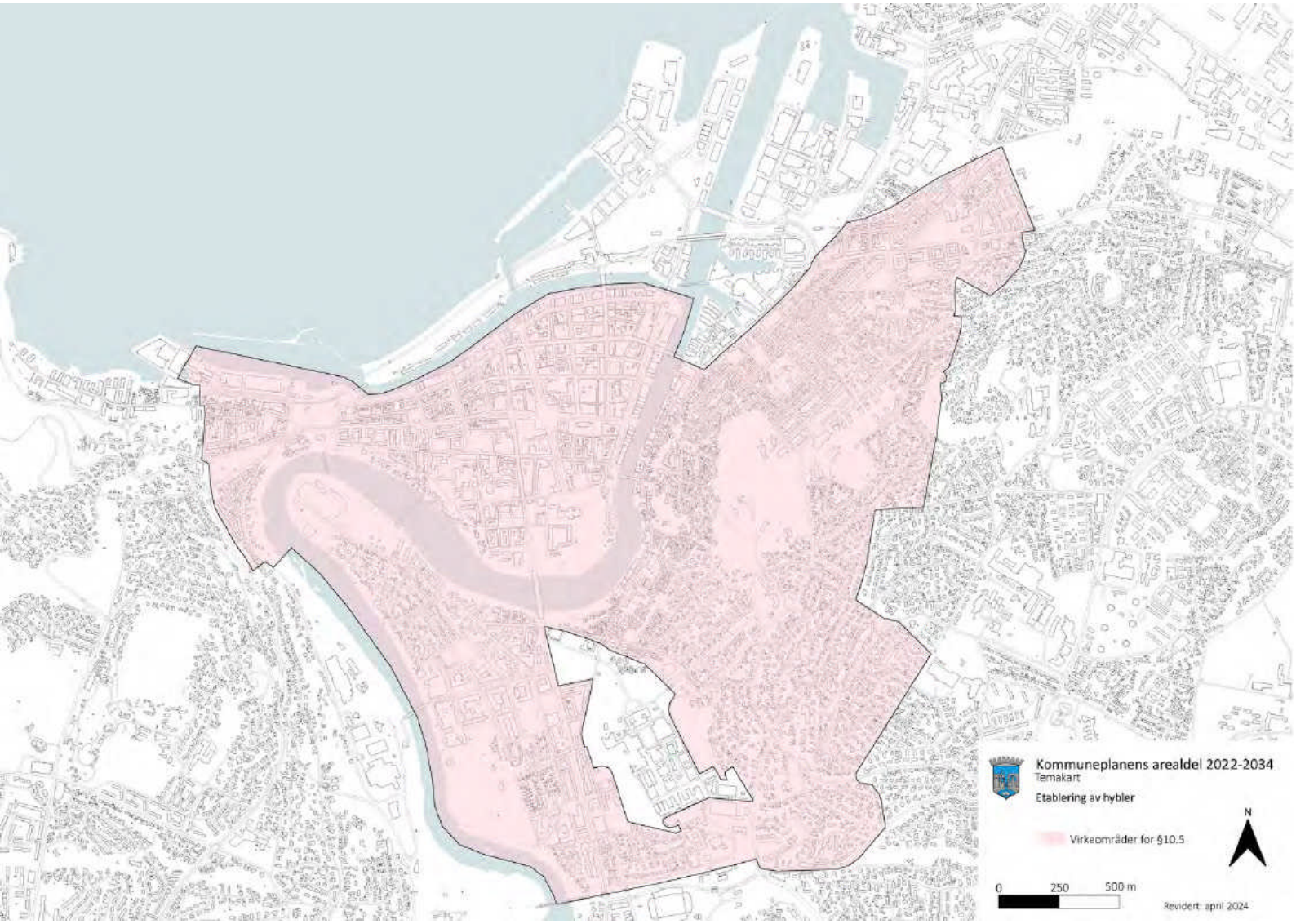
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Hensynssoner bevaring kulturmiljø

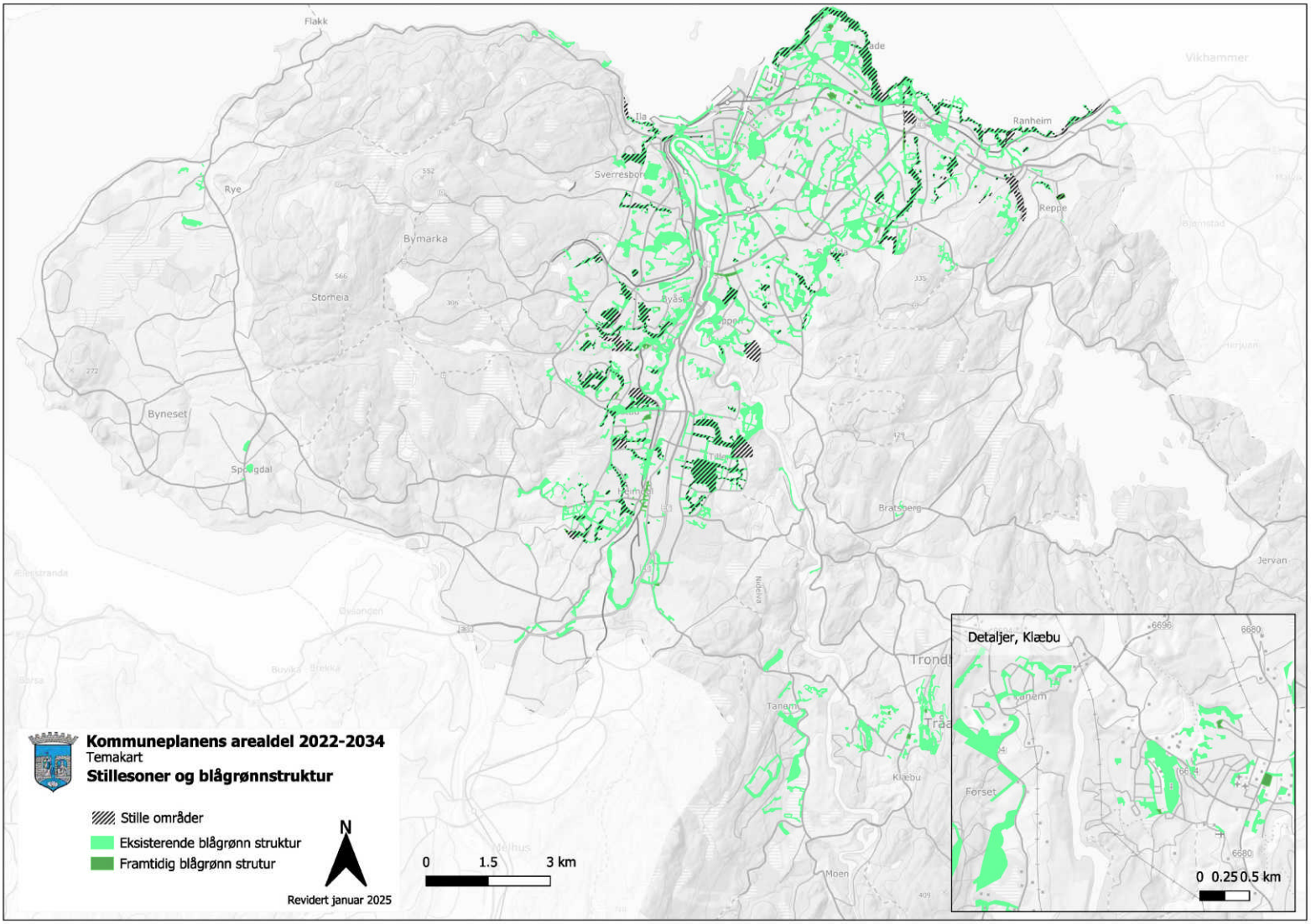
Hensynssoner som er i eksisterende KPA
Forslag til nye/utvidede hensynssoner

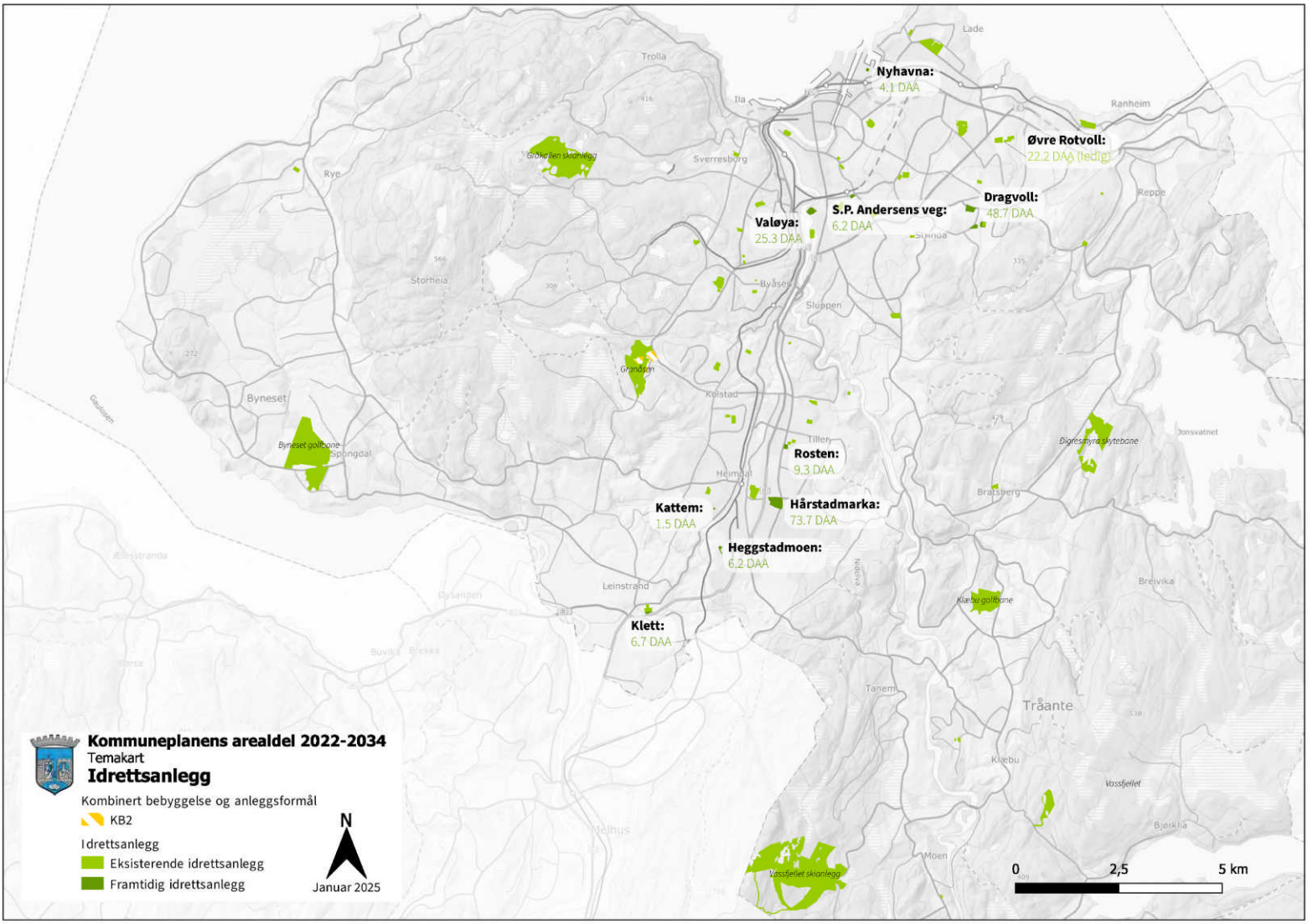
N

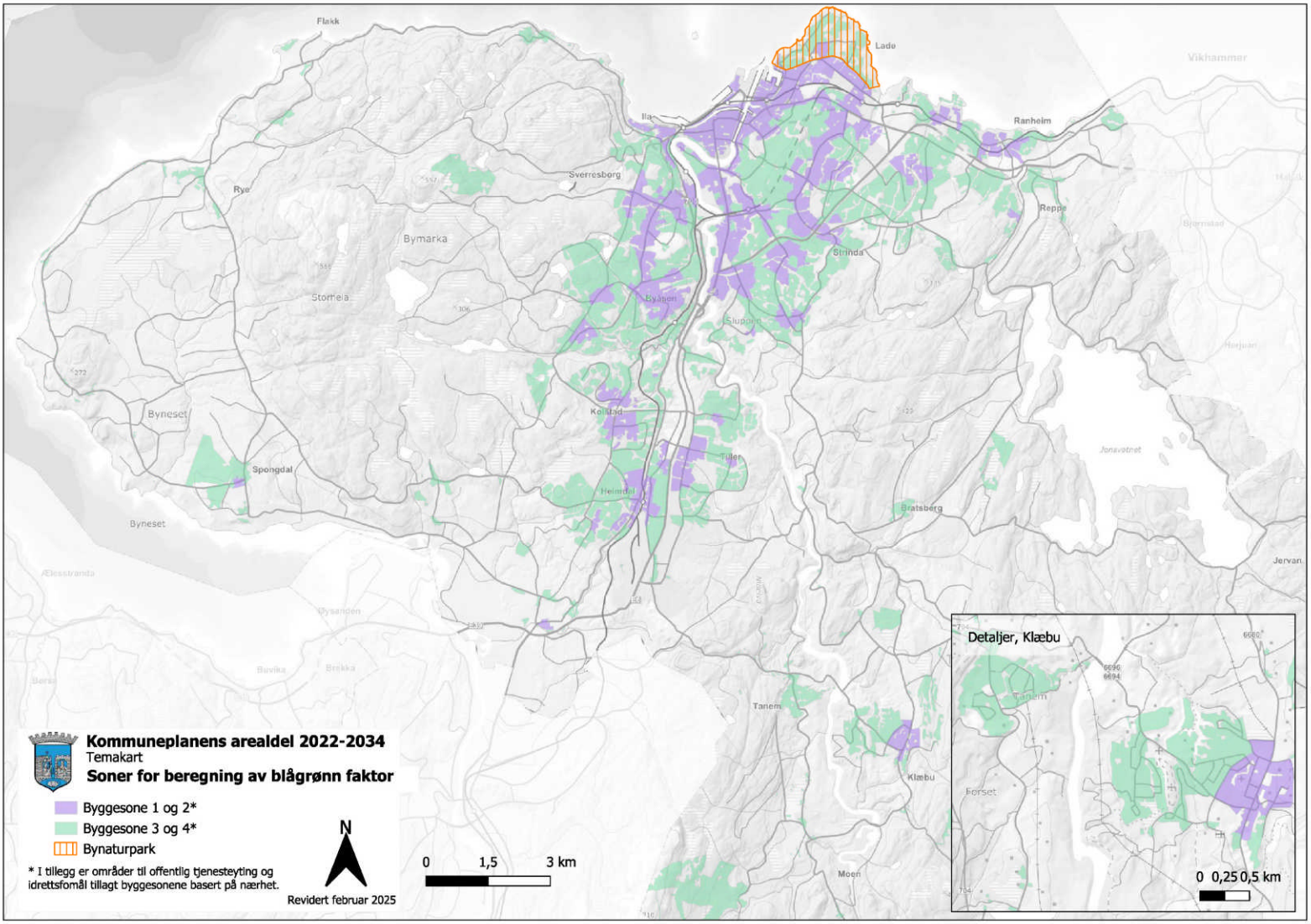
Revidert mai 2024

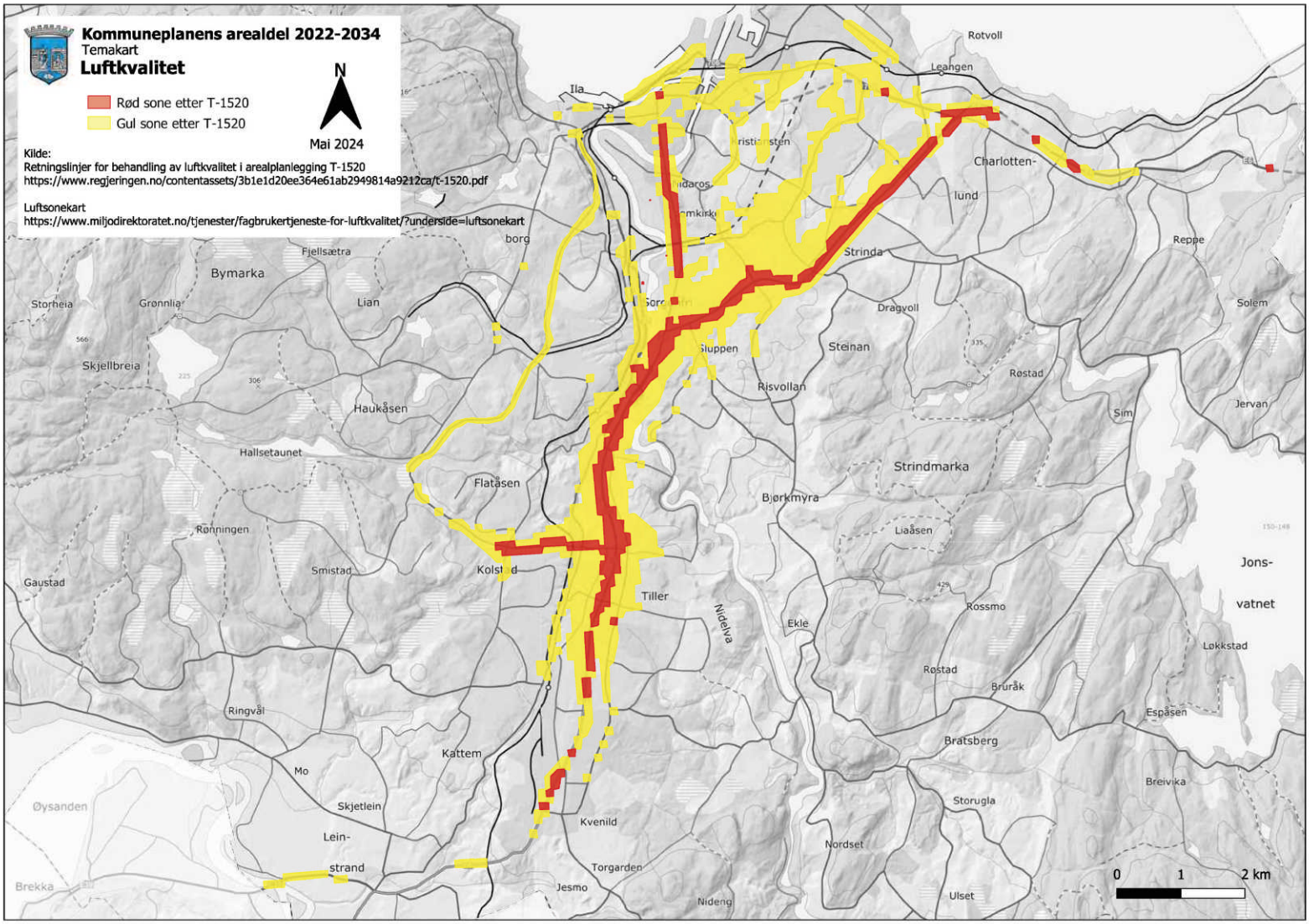

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Tomakart
Bygninger med antikvarisk verdi
[7211]
A: Svært høy antikvarisk verdi [122]
B: Høy antikvarisk verdi [874]
C: Antikvarisk verdi [4753]
Prosjekt [194]
Revidert mai 2024
0
2,5
5 km
N
Trondheim

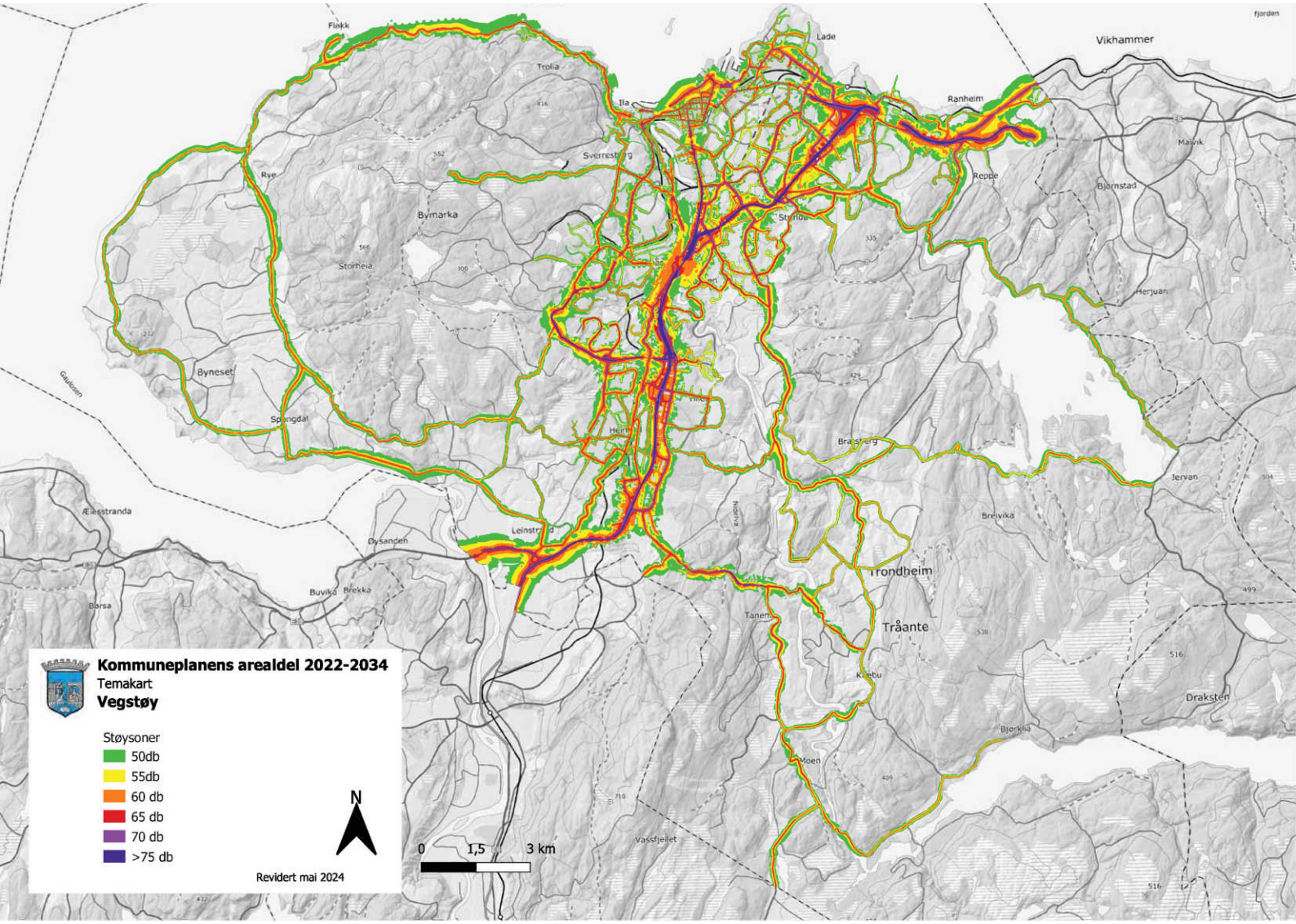

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

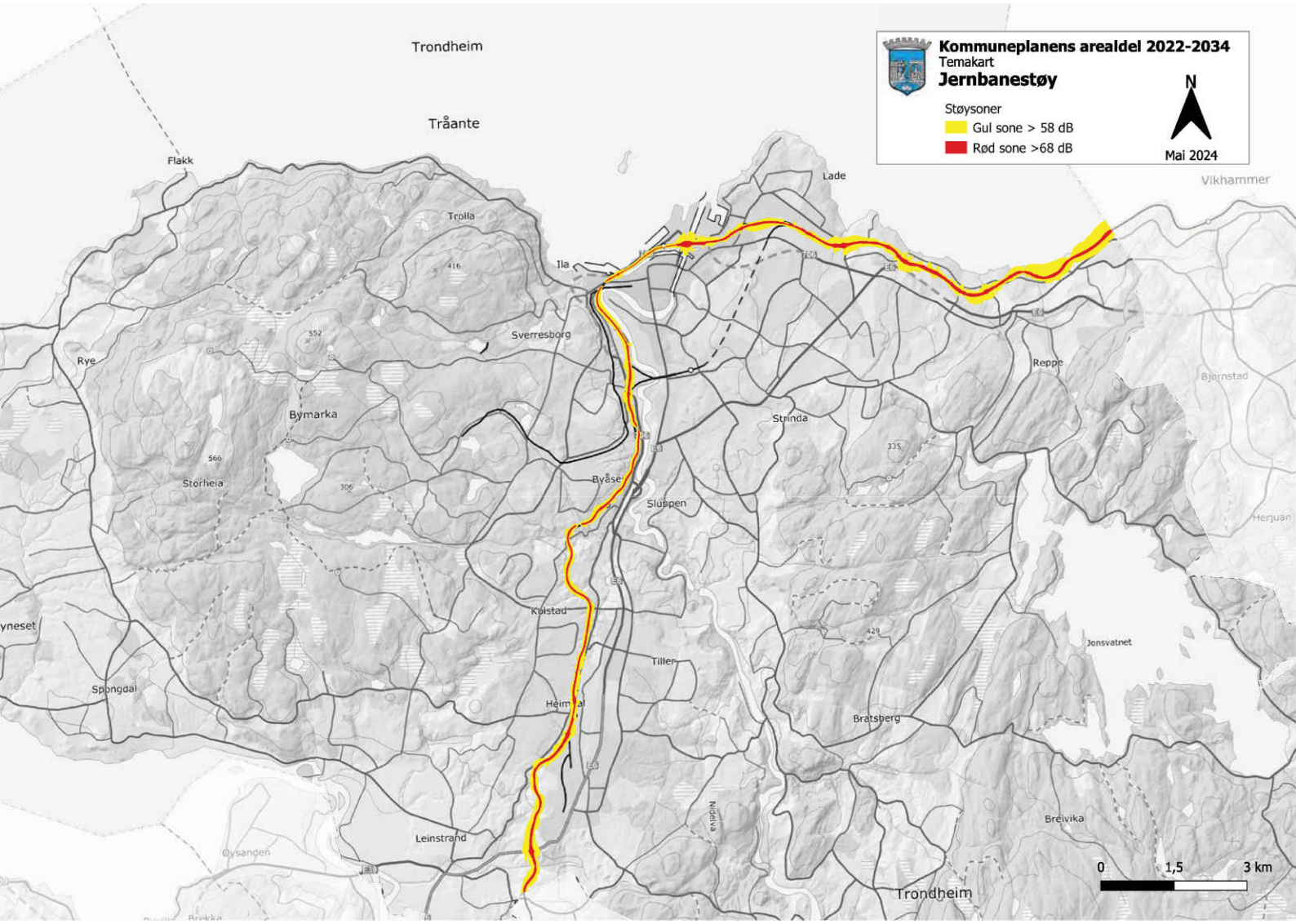

Flakk
Rye
Bymarka
Stormeia
Byneset
Sverresborg
Ranheim
Reppe
Vikhammer
Bratsberg
Jervan
Tanem
Klæbu
Forset
Detaljer, Klæbu
0 0.25 0.5 km
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Stillesoner og blågrønnstruktur
Stille områder
Eksisterende blågrønn struktur
Framtidig blågrønn strutur
N
0 1.5 3 km
Revidert januar 2025


Nyhavna:
4.1 DAA
Øvre Rotvoll:
22.2 DAA (ledig)
Dragvoll:
48.7 DAA
S.P. Andersens veg:
6.2 DAA
Valøya:
25.3 DAA
Rosten:
9.3 DAA
Hårstadmarka:
73.7 DAA
Kattem:
1.5 DAA
Heggstadmoen:
6.2 DAA
Klett:
6.7 DAA
Lade
Trolla
Ila
Ranheim
Sverresborg
Rye
Reppe
Storheia
Byåsen
Sluppen
Kolstad
Byneset
Tiller
Heimdal
Bratsberg
Leinstrand
Tråante
Klæbu
Vassfjellet
Moen
Bjørkhaug
Brevika
Jonsvatnet
Grøndalen skianlegg
Byneset golfbane
Digresmyra skytebane
Klæbu golfbane
Vassfjellet skianlegg
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Idrettsanlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KB2
Idrettsanlegg
Eksisterende idrettsanlegg
Framtidig idrettsanlegg
N
Januar 2025
0
2,5
5 km


Flakk
Lade
Vikhammer
Ila
Ranheim
Sverresborg
Rye
Bymarka
Reppe
Strinda
Stortheia
Byåsen
Sluppen
Byneset
Kolstad
Tiller
Spongdal
Heimdal
Byneset
Bratsberg
Jervan
Ælvstranda
Dysanden
Busvika
Brekka
Tanem
Klæbu
Forset
Moen
Detaljer, Klæbu
Tanem
0 0,25 0,5 km
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Soner for beregning av blågrønn faktor
Byggesone 1 og 2*
Byggesone 3 og 4*
Bynaturpark
* I tillegg er områder til offentlig tjenesteyting og idrettsfomål tillagt byggesonene basert på nærhet.
N
0 1,5 3 km
Revidert februar 2025


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Luftkvalitet
N
Rød sone etter T-1520
Gul sone etter T-1520
Mai 2024
Kilde:
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520
https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf
Luftsonekart
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?underside=luftsonekart
Rotvoll
Leangen
Ila
Charlotten-
lund
Reppe
Strinda
Dragvoll
Solem
Steinan
Risvollan
Røstad
Jervan
Sim
Strindmarka
Bjørkmyra
Liaåsen
Jons-
vatnet
Løkkstad
Espåsen
Bratsberg
Breivika
Storugla
Ulset
Nordset
Rossmo
Ekle
Nidelva
Tiller
Kolstad
Flataåsen
Haukåsen
Hallsetaunet
Rønningen
Smistad
Gaustad
Ringvål
Kattem
Mo
Skjetlein
Leinstrand
Øysanden
Brekka
Kvenild
Torgarden
Jesmo
Nideng
Skjellbreia
Storheia
Grønnlia
Bymarka
Fjellsætra
Lian
borg
0
1
2 km


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Vegstøy
Støysoner
50db
55db
60 db
65 db
70 db
>75 db
N
0
1,5
3 km
Revidert mai 2024
Flakk
Trolla
Lade
Vikhammer
Ila
Ranheim
Sverresborg
Rye
Reppe
Bjørnstad
Byåsen
Stjørdal
Stjørdalshalsen
Herjuan
Byneset
Gaulosen
Brattøra
Jervan
Ærøstranda
Breivika
Leinstrand
Øysanden
Trondheim
Buvika
Brekka
Børsa
Tanem
Tråante
Klæbu
Draksten
Bjørkåsen
Moen
Vassfjellet


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Jernbanestøy
Støysoner
Gul sone > 58 dB
Rød sone >68 dB
N
Mai 2024
Trondheim
Tråante
Flakk
Trolla
Ila
Lade
Vikhammer
Sverresborg
Rye
Bymarka
Storheia
Byåsen
Sluppen
Strinda
Reppe
Bjørnstad
Herjuan
Kolstad
Tiller
Heimdal
Spongdal
Bratsberg
Jonsvatnet
Leinstrand
Breivika
Trondheim
0
1,5
3 km

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 33 – FOL. 432A-432B NR. 8

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 27. JUNI 1916 TINGLYST 4. JULI 1916

(Fol. 432a) «8 Skylddelingsforretning.
Aar 1916. den 27. juni avh. undertegned av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Siim gno 132, bno 1 av skyld mrk 6.66 i Strinden herred tilhørende gaardbruker Paul Siim i anledning av, at der er solgt 1 parcel av gaarden til Fru Rachel Bell. Mændsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har alle avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte:[1]) Sælgeren der paaviste grændserne, kjøpersken blev varslet men mødte ikke. Mændene valgte til formand N Henr Bugge. Over de (står slik; min merknad) del av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse:[2]) Parcellens grænse gaar fra en paa søndre side av Siimsnabben større sten med + derfra gaar grændsen i nordvestlig retning og ret linie først over en større sten med + fortsætter i samme retning til et bjerg paa nordre side av Siimsnabben ca 11 meter fra Jonsvandet hvori indhugget + fortsætter saa i samme retning ned til vandet. Parcellen støter paa nordre østre og søndre side til Jonsvandet og mot vest til hovedbruket. Parcellen har ret til gangsti ved øvre vestre side av indmarkens utkant til gaarden Siim i forbindelse med bygdevei. 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Villatomt. Hvis spørsmaal 1 besvares med ja, og spørgsmaal 2 besvares med nei, eller hvis spørsmaal 3 besvares med ja, og spørgsmaal 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørgsmaal av besvare: 5 Har herredstyret samtykket i skylddelingen? 6. Eller finder skylddelingsmændene det godtgjort, at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opdyrkes eller (fol. 432b) anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed? 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels og aasædesretten av 26. juni 1821? Det bevidnes: a) At ved delingen nyt fællesskab ikke er stiftet. b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater. Skylden for den fraskilte del blev bestemt til mrk 0,04. Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mrk 6.62. Den fraskilte del er git bruksnavn Solnes. Bestemmelse angaaende omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:[2]) Omkostningerne deles mellem kjøper og sælger. Parterne blev gjort bekjendt med, at forretningen kan paa-ankes til overskjøn, forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretagne deling[1]), og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3. maaneder fra nærværende forretnings tinglysning. Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed. Vi har bestemt, at (her mangler vel navnet; min merknad) skal besørge forretningen indlevert (indsendt) til sorenskriveren til tinglysning. N Henr Bugge. J. Fjernestad. B. Fond. Antat til tinglysning 28/6-1916».
https://media.digitalarkivet.no/view/19922/434

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 34 – FOL. 75A NR. 32

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 13. SEPTEMBER 1916
TINGLYST 28. SEPTEMBER 1916

«Stempelp. nr 10/30 kr. 32. Skjøte
Underskrevne Paul Siim skjøter og overdrager herved til fru Rachel Bell en parcel av min eiendom Siim, gno 132, bno 1 i Strindens thinglag. Parcellens grændser er bestemt ved skylddelingsforretning av d. a, har faat navnet Solness og gno (ikke nevnt; min merknad) bno (ikke nevnt; min merknad) i Strindens tinglag. Med parcellen følger ret til gangsti ved øvre side av indmarkens utkant til gaarden Siim i forbindelse med bygdevei eller statsvei og ret til at ta vand og i tilfælde vandledning paa hele nesset, samt den med Strandlinjen hørende ret til Johnsvandet. Kjøpesummen kr. 2700,00 to tusen syv hundrede kroner – er betalt kontant. – p. t. Trondhjem, 13 septbr. 1916. Paul Siim.
Til vitterlighet: A Nøstum. Kr. Eriksen».
https://media.digitalarkivet.no/view/19923/77

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 51 – FOL. 198B-201A NR. 98

UTDRAG AV OVERENSKOMST DATERT JANUAR 1928 OG 13. DESEMBER 1928 TINGLYST 21. DESEMBER 1928

(Fol. 198b) «98 Overenskomst Stpl. 20 kr.

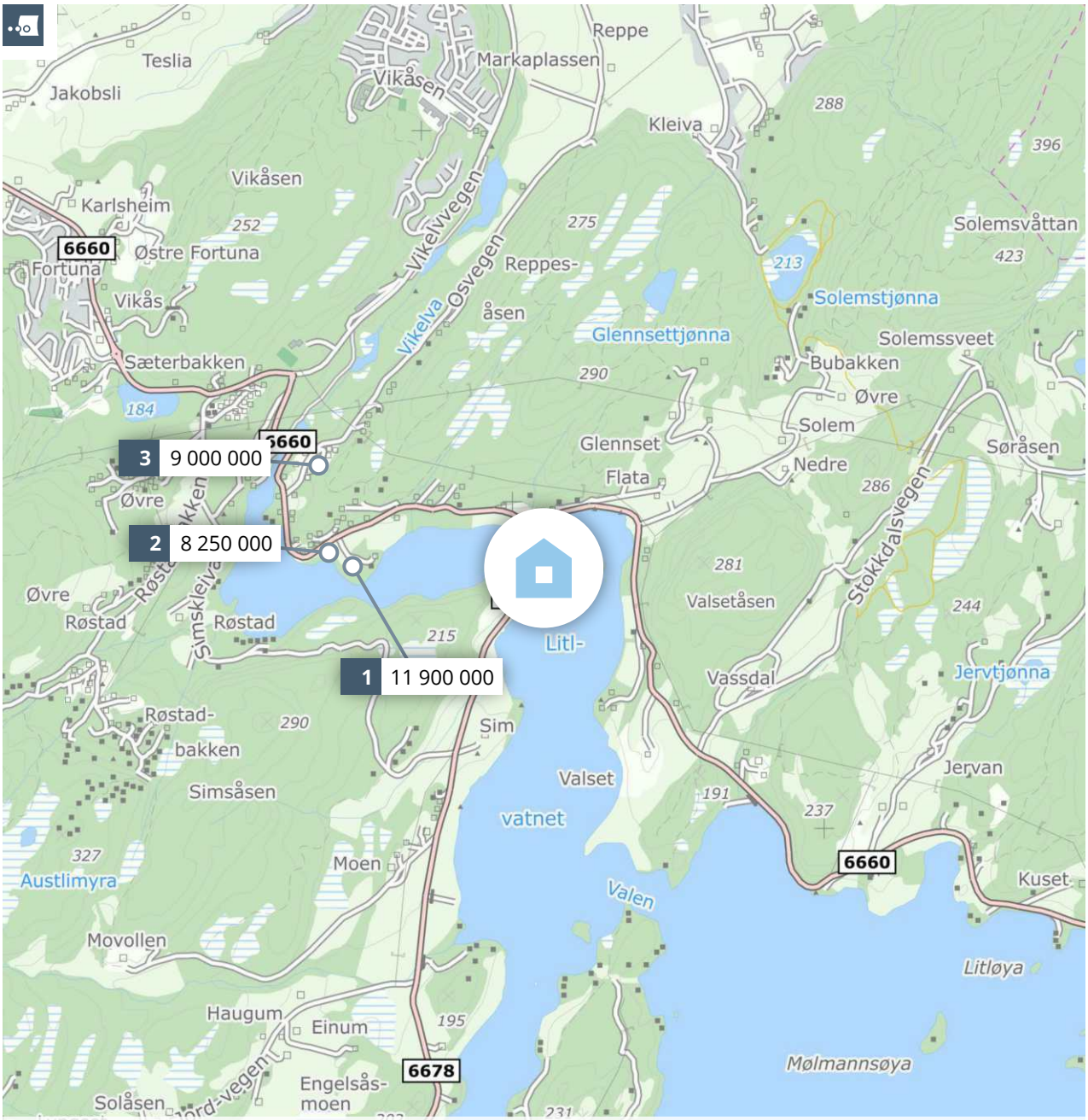
Paa grund av den vandmangel som ivinter er opstaat i Jonsvandet og Vikelva og som medfører at Ranheim fabrikker vil mangle driftsvand indeværende vinter, hr a/s Ranheims Papirfabrik ønsket for indeværende aar at erhverve samtykke fra grundeierne langs Jonsvandet til at foreta efternævnte arbeider for opnaaelse av det nødvendige driftsvand. I den anledning er parterne kommet overens om følgende bestemmelser. 1) Grundeierne vil for sit vedkommende tillate at fabrikken i 1928 senker bundstokken for de 2 dypestliggende luker 2 x (1,0 m x 0,6 m) i fabrikkens dam ved Osen, fra - 2,06 til 2,56 m. under den jernbolt som staar i berget ovenfor dammen mellem de 2 løp. 2) Grundeierne for sit vedkommende tillater at fabrikken for aaret 1928 graver en kanal gjennem Valen overensstemmende med den av ingeniør Høyem utarbeidede plan (jfr. «oversigtskart og projekteret kanal» ved Valen dateret november 1927). 3.) Fabrikken paa sin side forpligter sig til for fabrikkens drift aa benytte sig av det magasin som ligger mellem - 2,06 og - 2,56 bare i tiden fra 1. februar (fol. 199a) til 15 mai 1928. Efter den tid vil bundstokken for de to i punkt 1 omtalte luker atter bli hævet til - 2,06 idet dammen inden utgangen av 1929 gjenstøbes. Hvis det blir nødvendig at grave kanal paa øvre side av dammen ved Osen skal de opgravede masser lagres saaledes at bunden paa begge sider av kanalen ikke hæves. Denne kanal gjenstøpes, idet tapningshøiden for fremtiden – hvis ikke anderledes ved overenskomst eller paa anden lovlig vis blir bestemt – ikke skal kunne økes. Kanalen gjenfyldes forøvrig saaledes at bunden bringes tilbake til den gamle høide. 4) Fabrikken forpligter sig samtidig til at gjenfylde den opgravede kanal gjennem Valen – med benyttelse av det fra kanalen opkastede materiale – med en dæmning mellem pæl 35 og pæl 39 og med en docering 1:2 til begge sider saaledes som indtegnet paa den hermed vedheftede blaakopi av Høyems oversigtskart. Før kanalen gjenfyldes fjernes alt avstivningsmateriale som maatte være anvendt over kanalens bund. Denne dæmning forpligter a/s Ranheims Papirfabrik eller suksessorer sig til saa længe anderledes ikke blir bestemt ved overenskomst eller paa den maate som nedenfor nævnes, at vedligeholde og holde tæt for at hindre at kanalen fremtidig under de hittilværende vandstandsforhold i Store og Lille Jonsvand. Hvis a/s Ranheims Papirfabrik eller selskapets suksessorer m. h. t. eiendomme og eiendomsrettigheter nogen gang senere skulde opta planer eller stille krav om arbeider i Osen, Valen eller andet steds for at ændre de hittilværende vandstandsforhold imellem store og Lille Jonsvand, pligter disse at forelægge for vedkommende departement spørsmaal om konsession hertil utkræves – jfr. reguleringslovens § 4. Hvis departementet kjendelse gaar ut paa at komission ikke utkræves efter (fol. 199b) reguleringsloven, pligter a/s Ranheims papirfabrik eller suksessorer før noget arbeide av den art som nevnes i Vasdragslovens § 7, foretas, at avholde det samme steds omhandlede skjøn. 5) Fabrikken forpligter sig til ved konduktørforretninger a) før der foretas nogen forandring ovenfor dammen, ved dammen og i Valen at fastslaa bundprofiler, dammens profiler og dimensioner herunder ogsaa bundstokkens høide i de 2 lavestliggende tappeluker. Samtidig skal i Valen optas profiler og foretas maalinger hvis høide skal referere sig til den i punkt 1 nævnte jernbolt. Grundeierne skal ha anledning til ved sine representanter nærmere at angi hvad der skal medtas ved konduktørforretningen. b) efter sænkningen av bundlukene at fastslaa at

bundstokken eventuelt utsprængningen – ikke ligger lavere end - 2,56. c) efter 15 mai 1928 at fastslaa at bundstokken atter er hævet til - 2,06 og samtidig at fastslaa at den i punkt 3 og 4 omhandlede dæmning er overensstemmende med avtalen. d) at godtgjøre at eventuel ny dam har tapningsanordningninger (står slik; min merknad) og friskyt av samme dimensioner som den gamle. e) at opsætte et vandmerke – efter anvisning av en av grundeierne valgt representant – med 0 punkt paa 2,06 under den i punkt 1 nævnte jernbolt. Dette vandmerke skal fremtidig vedligeholdes av dameieren som ogsaa besørger ukentlige avlæsninger og i tiden fra 1 februar 1928 til 1 januar 1929 for hver maaned indsender vandstandslister til grundeiernes representant. Grundeiernes representant skal i betimelig tid varsles om tiden for ovennævnte konduktørforretningers avholdelse. 6) Videre forpligter fabrikken sig til av hensyn til tappekanalen gjennem Valen her at foreta saadanne anordninger at færdsel paa vinterføre forulempes saa litet som mulig ved de av fabrikken utførte sænkningsarbeider. Det samme gjælder vinterveien mellem Kilvandet og Store Jonsvand. Skade eller ulempe for færdselen (fol. 200a) som ikke paa denne maate avhjælpes blir at erstatte ved skjøn (cfr p. 7 og 8). 7) Fabrikken forpligter sig til at erstatte skade og ulempe som maatte forvoldes ved de utførte arbeider og den økede sænkning, og de utgifter i denne saks anledning voldes grundeierne til juridisk og teknisk assistance. 8) Til bedømmelse og verdsættelse av den ved de utførte arbeider og den økede sænkning forvoldte skade og ulempe opnævner fylkesmanden i Sør-Trøndelag efter begjæring fra a/s Ranheims Papirfabrik snarest mulig et skjøn bestaaende av 3 mand hvorav en teknisk utdannet og 2 gaardbrukere. Samtlige maa ha bopæl utenfor Strinda og Malvik herreder. Skjønnet sammenholdes av a/s Ranheims Papirfabrik efter nærmere opgave fra grundeiernes representant om tidspunktet til en vintersession og en sommersession. Den sidste bør finde sted inden utgangen av august 1928. Krav om erstatning fremsættes for skjønnet av grundeierne, som samtlige blir at varsle om skjønnets avholdelse i rec. breve. – Skade eller ulempe som skyldes foran nævnte arbeider og som ikke var forutset paa den tid skjønnet avholdes maa av grundeierne gjøres gjældende inden 3 aar fra den dag den skadelidende blev vidende om skaden. Denne blir at erstatte efter bestemmelse av de av fylkesmanden opnævnte skjønsmænd – eventuelt efter ny opnævnelse. Erstatningsbeløpene forfalder til utbetaling en maaned efter avhjemling av skjønnet og indbetales paa et av grundeiernes representant opgit kontor i Trondhjem. Omkostninger ved skjønnets avholdelse – herunder erstatning til teknisk og juridisk assistance for grundeierne bæres av a/s Ranheims Papirfabrik. Hvis skjønsnævnden enstemmig finder at begjæring om erstatning ved noget efterfølgende skjøn er aabenbart ubeføiet kan omkostningerne ved (fol. 200b) skjønnets avholdelse paalægges vedkommende grundeier. 9) Grundeierne reserverer sig imot ved nærværende overenskomst paa nogen maate at ha erkjendt nogen ret for a/s Ranheims Papirfabrik vedr. de nuværende reguleringsgrænser, likesom a/s Ranheims Papirfabrik herved ikke har fraskrevet sig nogen rett, som maatte tilkomme den. 10) Denne overenskomst besørges tinglæst av a/s Ranheims Papirfabrik. Grundeierne vil understreke, at de ved frivillig at gaa med paa denne overenskomst har gjort en betydelig indrømmelse likeoverfor a/s Ranheims Papirfabrik. Naar de har gaat med paa overenskomsten og ikke fremmet krav paa nogen godtgjørelse for den fordel som a/s Ranheims Papirfabrik opnaar, er det fordi man finder, at den økonomiske situation f. t. er saadan, at alle bør vise størst mulig imøtekommenhet. Grundeierne vil imidlertid fastslaa at skal der senere bli tale om gjennem komission varig at forandre vandstanden i Store og Lille Jonsvand vil de motsætte sig dette. Strinda i januar 1928. a/s Ranheims Papirfabrik Thorry Kiær. In duplo. ...».

Så nevnes en hel rekke eiendommer, som er involvert i overenskomsten; bl. a. (fol. 201a) «… Siim, gno 132 bno 1, Paul Siim, Solnes, gno 132 bno 2, for Astrid Christensen, Nils Christensen. …».

(Fol. 201a) «… Det samlede erstatningsbeløp som blev tilkjendt grundeierne ved skjøn avgit av den av fylkesmanden i Sør Trøndelag opnævnte voldgiftsnævnd og avhjemlet i møte

avholdt i Strinda Kommunelokale den 27. juni 1928 utgjorde kr 1770 – sytten hundrede og sytti kroner. Trondhjem den 13 decbr 1928 Bjarne Bottnen or.sakfører».
https://media.digitalarkivet.no/en/view/19940/199



Meglers verdivurdering

ENGELSÅSVEGEN 603

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ludvik Horgen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Engelsåsvegen 603, 7057 JONSVATNET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 132 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS JONSVATNET 9

Verdivurdert til

9 990 000

-	9 990 000	64 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					6 913 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jonsvannsveien 565 0 m² 1908 17,5 daa - sov	08.09.2016	-	**11 900 000**	-	11 900 000	**-**
2 Jonsvannsveien 561 266 m² 1975 5 557 m² 6 sov	16.09.2025	8 490 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**31 015**
3 Osvegen 208 296 m² 1992 11,1 daa 7 sov	30.09.2020	9 700 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**30 405**

Fantastisk eiendom på Jonsvatnet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2013	13.06.2013	04.07.2013	3 450 000	4 700 000	-	4 700 000	2
24.02.2012		24.02.2012	-	850 000	-	850 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

28
eneboliger til salgs

11.4M
11.1M
10 692 000 Prisantydning i snitt
10.5M
10.2M
9.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

26
eneboliger solgt

8.9M
8 830 000 Salgspris i snitt
8 763 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

64 452 Engelsåsvegen 603
Totalpris 9 990 000

47 107 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

38 977 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

Engelsåsvegen 603

SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 379 elever, 20 klasser	5 min 3.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 4.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k... 449 elever, 27 klasser	11 min 6.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 7 km
Cissi Klein videregående skole	13 min

SPORT

Solbakken skole	3 min
Sagplassvegen, balløkke	4 min
3T-Moholt	11 min
3T-Ranheim	13 min

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	12 min
Grilstadporten kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Moholt	11 min
Vitusapotek Ranheim	13 min
Valentinlyst Vinmonopol	16 min
Lade Vinmonopol	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grandli Linje 80	3 min 0.2 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	11 min 6.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 13.1 km
Trondheim Værnes	27 min

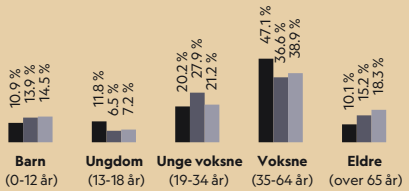
BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år) 113 barn	5 min 3.7 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 3.8 km
Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 4.1 km

DAGLIGVARE

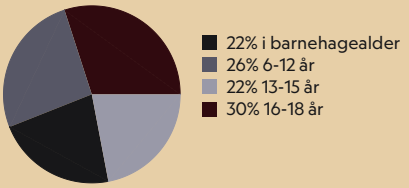
Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jonsvatnet 9	118	47
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



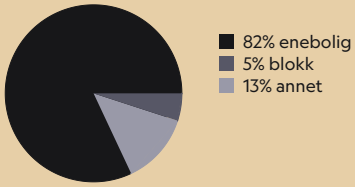
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE





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

Engelsåsvegen 603

SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 379 elever, 20 klasser	5 min 3.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 4.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 449 elever, 27 klasser	11 min 6.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 7 km
Cissi Klein videregående skole	13 min

SPORT

Solbakken skole	3 min
Sagplassvegen, balløkke	4 min
3T-Moholt	11 min
3T-Ranheim	13 min

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	12 min
Grilstadporten kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Moholt	11 min
Vitusapotek Ranheim	13 min
Valentinlyst Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grandli Linje 80	3 min 0.2 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	11 min 6.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 13.1 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år) 113 barn	5 min 3.7 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 3.8 km
Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 4.1 km

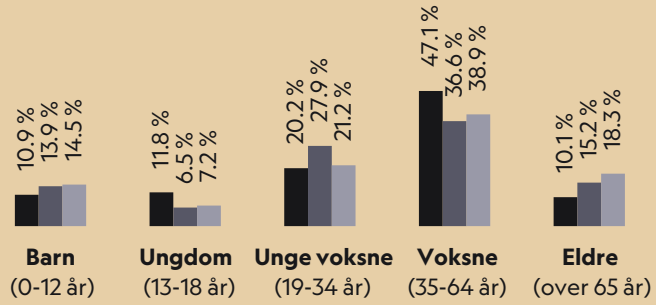
DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

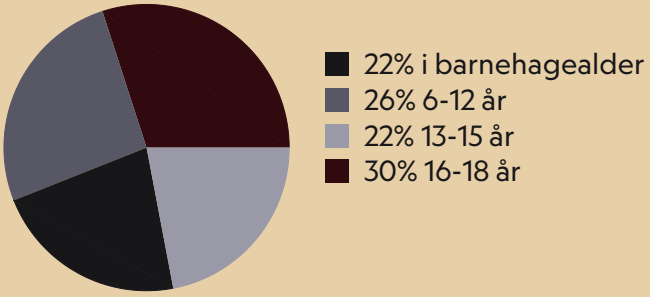
Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jonsvatnet 9	118	47
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Engelsåsvegen 603

SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 379 elever, 20 klasser	5 min 3.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 4.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 449 elever, 27 klasser	11 min 6.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 7 km
Cissi Klein videregående skole	13 min

SPORT

Solbakken skole	3 min
Sagplassvegen, balløkke	4 min
3T-Moholt	11 min
3T-Ranheim	13 min

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	12 min
Grilstadporten kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Moholt	11 min
Vitusapotek Ranheim	13 min
Valentinlyst Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grandli Linje 80	3 min 0.2 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	11 min 6.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 13.1 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år) 113 barn	5 min 3.7 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 3.8 km
Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 4.1 km

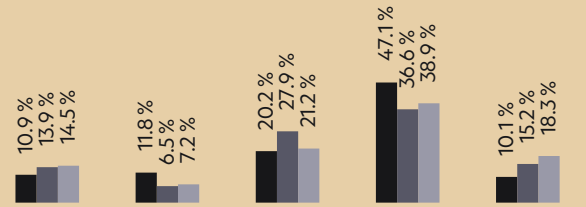
DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

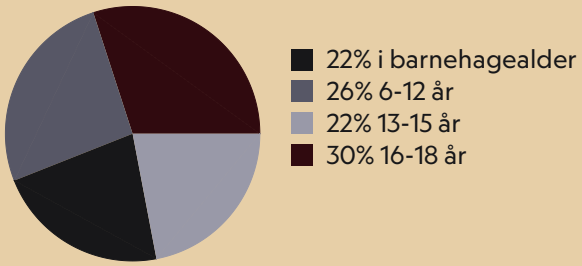
Bunnpris Vikåsen	5 min
Rema 1000 Charlottenlund	8 min

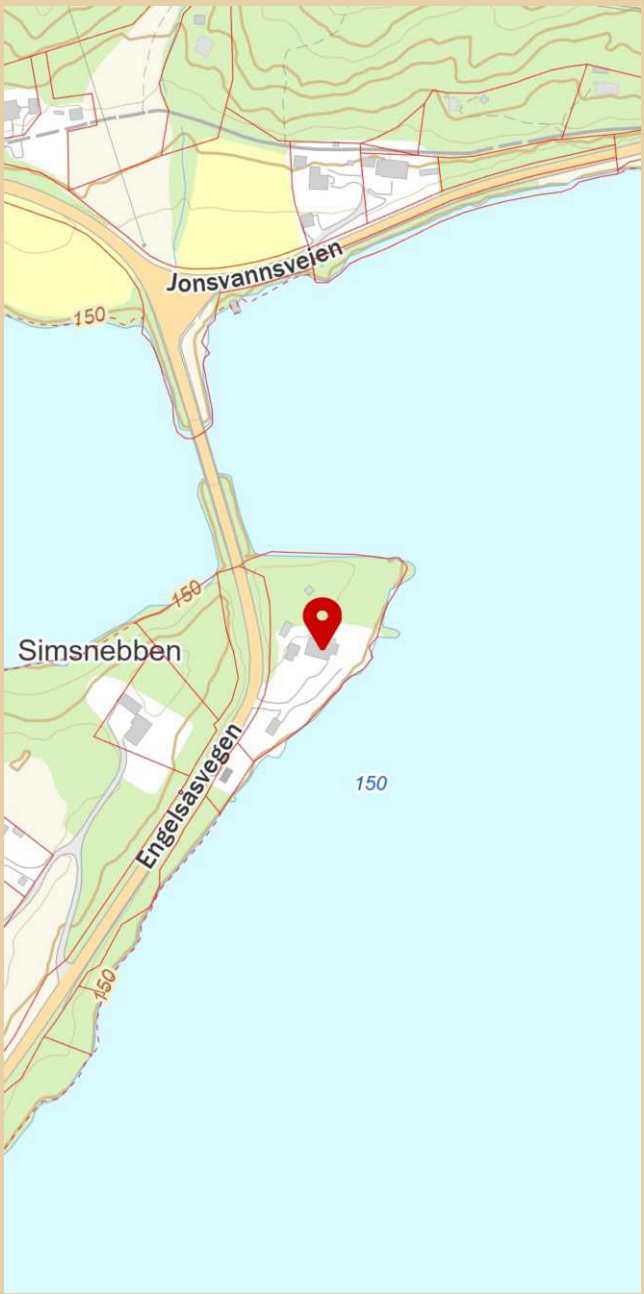
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jonsvatnet 9	118	47
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Engelsåsvegen 603, 7057 Jonsvatnet
Gnr. 132, Bnr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Ludvik Horgen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 971 12 871

E-post: ludvik.horgen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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