PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

JAKOBSGRENDA 3

Vedlegg

Intervju med selger

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse og tegninger

Meglers verdivurdering

Jakobsgrenda velforening

Energiattest

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

Intervju med selger

Når kjøpte du/dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i april 2013.

Hvor flyttet du/dere fra?
Vi flyttet fra en leilighet i Trondheim sentrum.

Hva var årsaken/e til at du/dere kjøpte eiendommen?
Beliggenheten var ideell for oss, med nærhet til både byen, fjorden og Estenstadmarka. Huset var relativt nytt og hadde en takstrapport som bekreftet god tilstand. Planløsningen var gjennomtenkt og praktisk, og hagen føltes romslig og var pent opparbeidet med plen, busker og plattinger. Vi er en aktiv familie med behov for ekstra lagerplass og derfor satte vi pris på at eiendommen hadde mange steder nettopp for oppbevaring og lagring. I tillegg har eiendommen garasje med god plass.

Hva liker du/dere best med eiendommen?
Eiendommen har gode solforhold, en god beliggenhet i boligfeltet (endetomt) og hage på begge sider av huset. Det er god plass rundt eiendommen, spesielt mot grøntområdet på østsiden. Dette gir en opplevelse av åpenhet og vidsyn, både fra sofakroken i stua og ute i hagen. Samtidig sørger beplantningen i hagen og grøntområdet for skjerming og ikke minst vakker blomstring om våren/sommeren. Om vinteren er det en fordel at huset er godt isolert og at det er lite areal som må ryddes for snø. Planløsningen i andre etasje er ideell for småbarnsfamilier, med tre romslige soverom som ligger vegg i vegg med hverandre og i nærheten av badet. Kjellerstua gir mange bruksmuligheter, den kan brukes både til lek, underholdning (hjemmekino, gaming etc), ekstra oppholdsrom, hjemmekontor eller gjesterom.

Hva liker du/dere best med beliggenheten/nærområdet?
Huset ligger i et rolig og landlig område, men samtidig nært fasiliteter som barnehage, butikker, busstopp og skole. Det store grønne fellesområdet rett utenfor gir barna en trygg og morsom lekeplass. Barnehagen like ved har også et stort uteområde, som er tilgjengelig for lek på ettermiddager og i helger. Den nye gravlunden med sitt store grøntområde og mange trafikkfrie veier er ideell for turer og sykkelopplæring med barna. Vi setter også pris på at det er kort vei både til marka og til fjorden.

Hvis barn: hva liker barna dine best med eiendommen og området?
Barna våre har mange venner i nabolaget, noe som gir gode muligheter for sosialt samvær og lek. Soverommene er strategisk plassert i nærheten av foreldrenes rom, noe som gir trygghet. Dessuten er det god plass på barnerommene, både til seng, klesoppbevaring og lek. Her er det fint å invitere med seg venner på lekebesøk. I tillegg gir kjellerstua ekstra lekeareal og ikke minst mulighet for hjemmekino i helgene. I hagen er det plass til trampoline, den er en soleklar favoritt for våre barn.

Beskriv naboene:
Nabolaget består av mange barnefamilier med barn i forskjellig alder. Flere av naboene har bodd i grenda helt siden byggeår. Vi opplever naboene som hyggelige og velforeningen er godt organisert og veldrevet.

Hva sier dine venner om eiendommen?
Våre venner beskriver eiendommen som koselig. Huset er både praktisk og romslig for en familie, og hagen er et fint sted å oppholde seg om sommeren. Beplantningen gir vakker blomstring og skjerming mot innsyn, noe som gjør det til et hyggelig sted å samles for både små og store gjester.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ove Skaaren	Elin Weydahl

Gateadresse
Jakobsgrenda 3

Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7059

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: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92040597

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: 164251080

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet ut badekar med dusjkabinett i 2013. Skiftet ut toalett i andre etasje i 2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Under feietilsyn i 2020 ble det anmerket manglende rør i rør utføring av gassrør gjennom vegg til gasspeis. Dette ble utbedret av rørlegger fra firmaet Hagenes VVS og saken med feier ble avsluttet i 2020.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av elbillader 2022. OneCo Elektro. Montering av stikkkontakt på stue i 2025. Aalmo elektriker AS

Arbeid utført av: Aalmo AS

Filer

93581-Samsvarserkl-ring Aalmo.pdf

2NELFO_Samsvarserklæring_TRONDHEIM_Inst._Sign..pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: Lader for elbil ble installert i garasje av OneCo Elektro i september 2022.

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

Document reference: 164251080

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	Fjerning av mose og vask av tak på hus og garasje i 2020. Stjern Renhold Service AS. Søyle til tak utenfor inngangsdør ble skiftet i 2022 av Bredeveien Bygg. Luftespalte til tak ble skiftet ut med perforert metallplate i 2023 av Nylandet Entreprenør AS. Ble gjort på de fleste av husene i grenda etter at endel hus i grenda hadde hatt problemer med spurver som ødela netting i luftespalte tidligere.
Arbeid utført av	Stjern Renhold Service AS, Bredeveien Bygg, Nylandet Entreprenør AS.

Filer

faktura_Stjern Renhold.pdf | Faktura Bredeveien bygg.pdf | Faktura Nylandet Entreprenør AS.pdf

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

Beskrivelse	Toalett i vindfang ble etablert i bod av forrige eiere i årskiftet 2004/2005. Dette avviker derfor fra originale tegninger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: 164251080

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: 164251080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Skaaren	4043cd4de627f9597cc52781af9398346a451140	06.08.2025 14:26:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Weydahl	526796bcd90312f757ac9e73a62d964f4601b795	08.08.2025 06:49:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251080

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Jakobsgrenda 3

7059 JAKOBSLI

5001/20/52/0/0/0

Rapportdato

25.08.2025

TG 0	1
TG 1	13
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Befaring utført den 13.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Jakobsgrenda 3 , 7059, JAKOBSLI

Matrikkel: 5001/20/52/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Tomt: 264.70 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Elin Weydahl, Ove Skaaren

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 1,5 etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
48 m^2	0 m^2	48 m^2	53 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 3 soverom, bad.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
49 m^2	0 m^2	49 m^2	54 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue.	-

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
34 m^2	10 m^2	44 m^2	50 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, kjellerstue, vaskerom.	Bod.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
131 m^2	10 m^2	141 m^2	157 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 48 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 3 soverom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 49 m^2	**BRA-e** 25 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 37 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje, utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 terrasser.

Kjeller			
BRA-i 44 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 141 m^2	**BRA-e** 25 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 37 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 166 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Toalettrom - 1.etasje: Rommet som ble etablert i ca. 2004 har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling med downlights. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Rommet er naturlig ventilert. Det mangler drensspalte på sisternekasse for å påvise eventuell lekkasje.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
06.08 og 08.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 04.12.2003 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det registreres et sveiset belegg som ligger inn mot grunnmuren.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Noe sprekker i form av soltørking på enkelte deler av kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det registrers at luftig er noe blokker av tverrgående lekt nederste bak kledningen.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0

6 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte dører med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv. Det registreres stedvis sprekkdannelse i terrassebordene. Utover dette framstod terrasser i god bruksmessig stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med forenklet taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Selger informerte om at netting i luftespalter ble skiftet ut til perforerte metallplater i 2023. Dette var pga problemer med spurv som ødela den gamle nettingen.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

9 Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Takvask utført på bolig og garasje i 2020.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

11 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 Trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapper i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

13 Toalettrom - 1.etasje

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble etablert i ca. 2004 har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling med downlights. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Rommet er naturlig ventilert. Det mangler drensspalte på sisternekasse for å påvise eventuell lekkasje.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

14 Vaskerom - Kjeller TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

15 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Gass.
Varmepumpe
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2002 er installert på vaskerom i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerom i kjelleren.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. Aggregatet er installert på kaldloftet. Aggregatet og kjøkkenhette ble skiftet ut i 2021.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

17 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang i kjeller

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
EL-billader installert i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i plastlomme i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

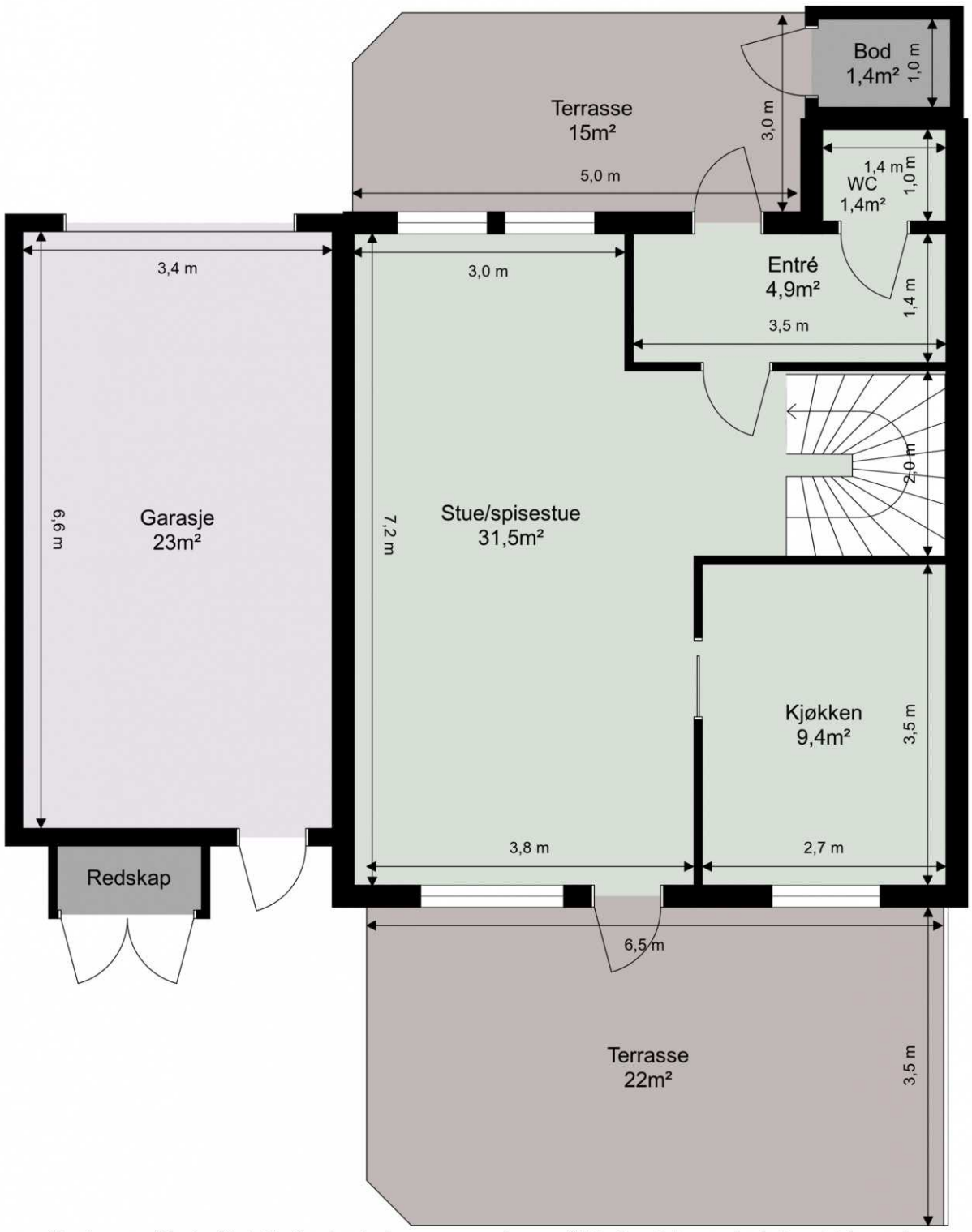
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

JAKOBSGRENDA 3 - 5001/20/52/0/0/0

Bilde



Jakobsgrenda 3
1. Etasje

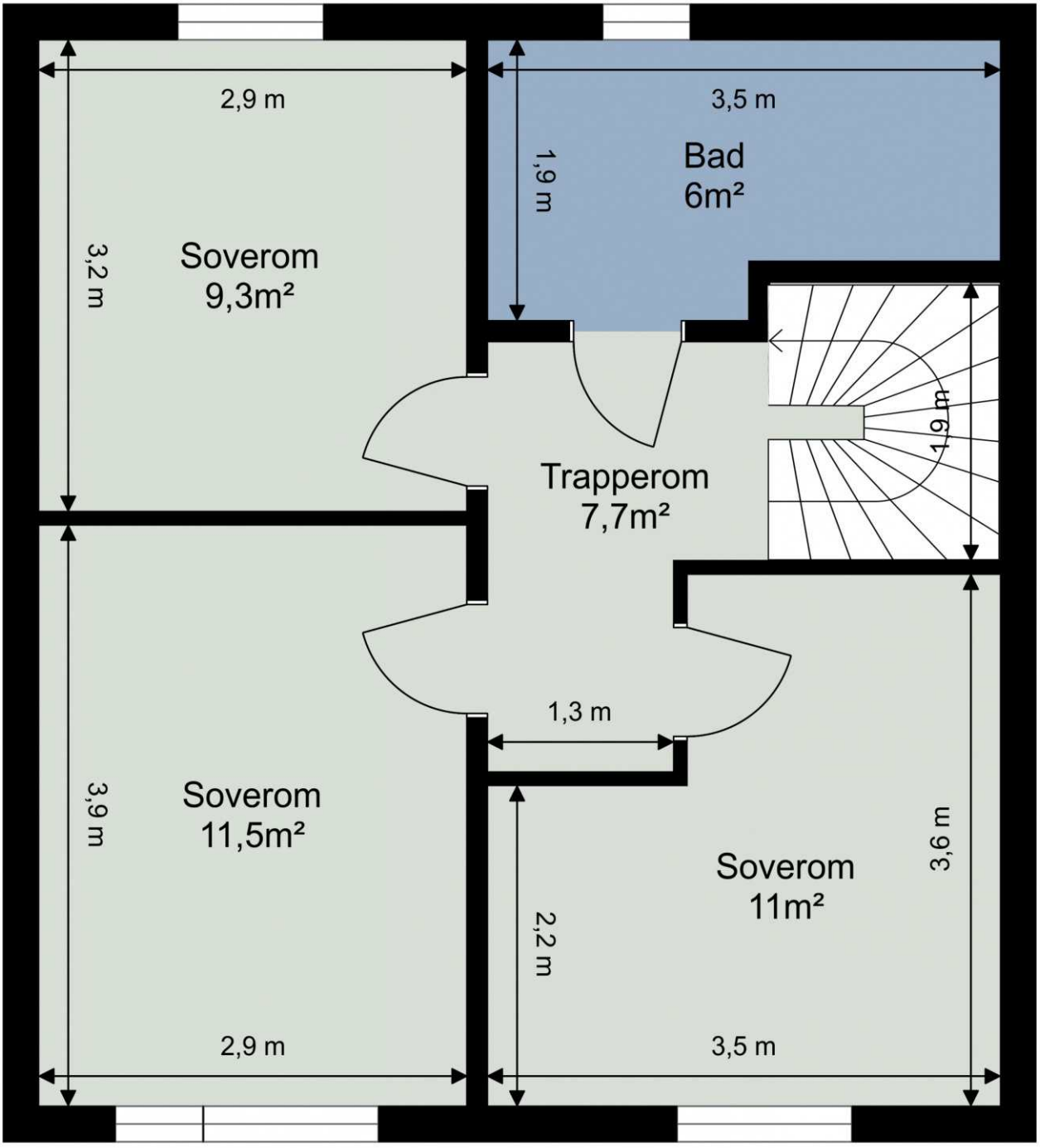


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Jakobsgrenda 3

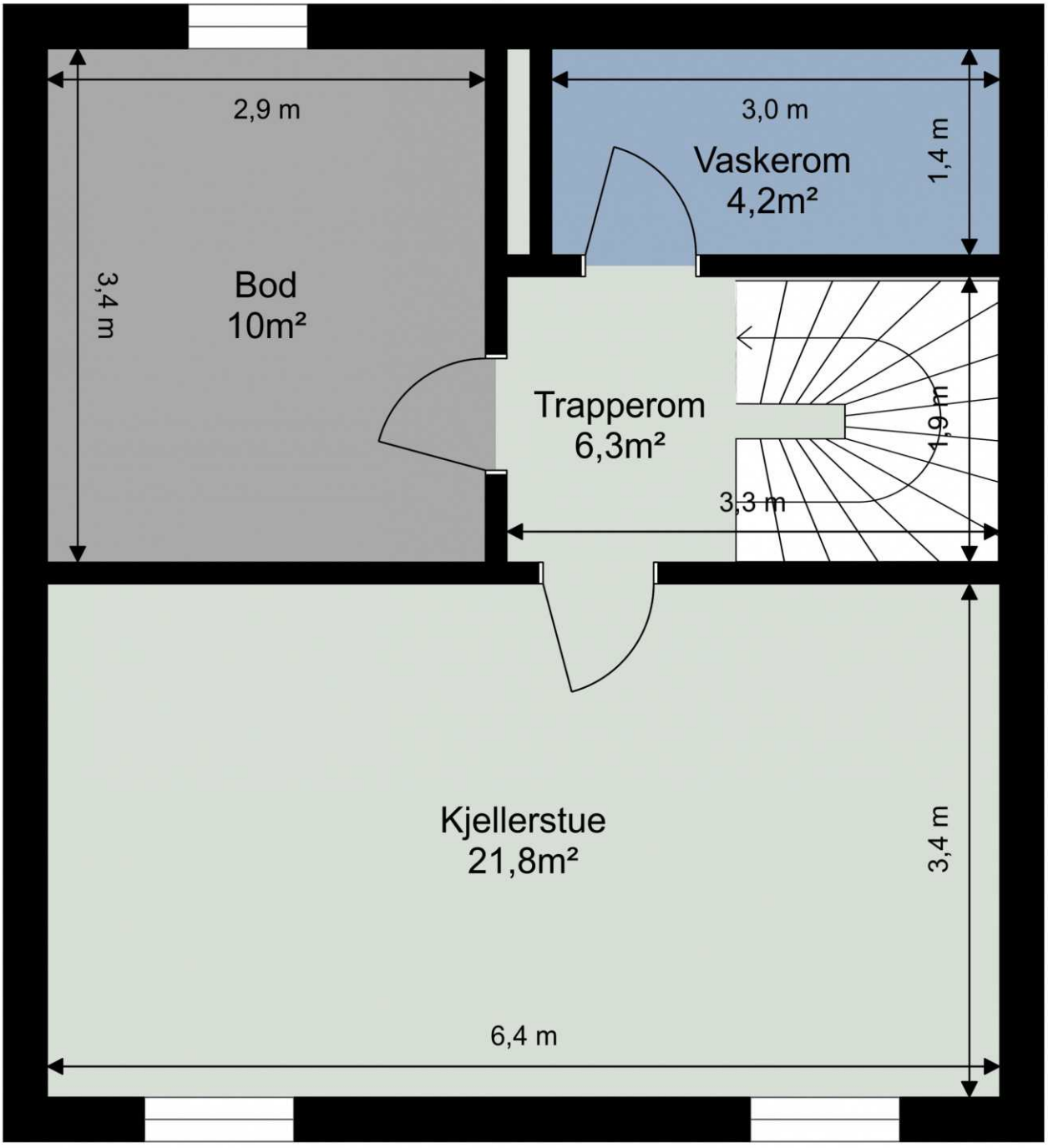
2. Etasje



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

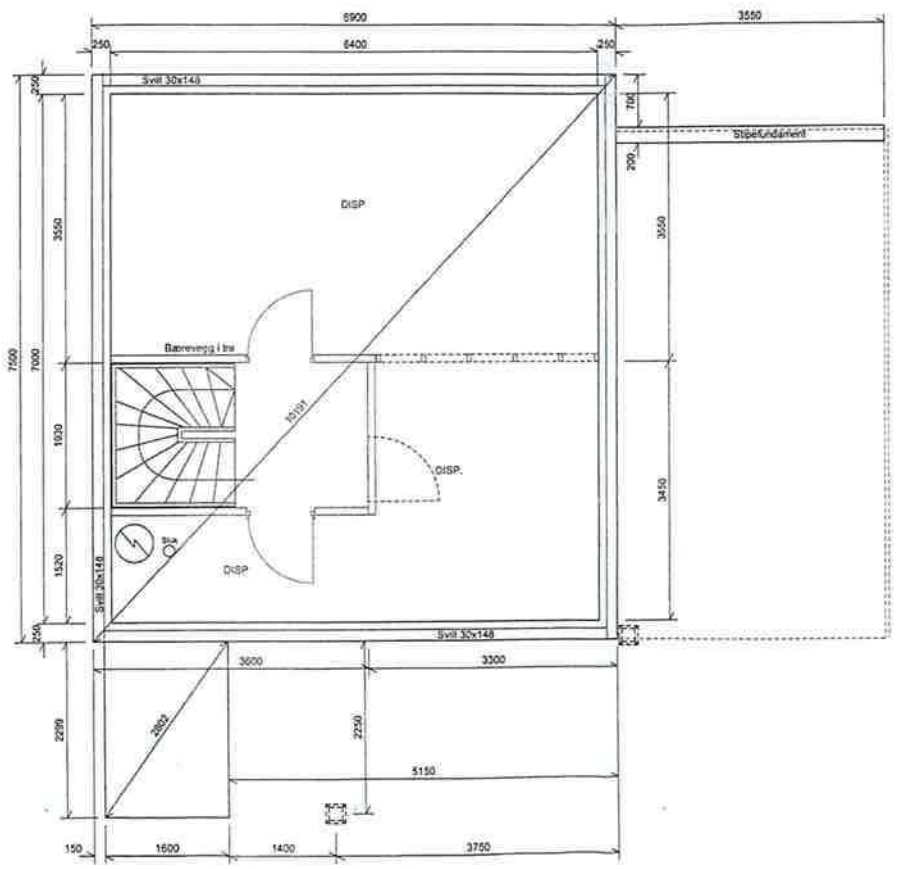
Jakobsgrenda 3

Kjeller



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

A3



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
17 JUNI 2002
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 44 x 2 =
Bruttoareal:
Dato: Sign:

TOLERANSEKRAV MURMÅL:

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

TOLERANSEKRAV SVILLMÅL: ±0
Svillmål er ytre mål uten toleranser

GRUNNMUR/RINGMUR av 250 mm Nordic isolelementer ringmursystem.

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

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

Søylefundament 200x200xH
OK 100 mm under OK ferdig golv
Søylesko inverse av betongentrepr.

Taknedløp tilpasses lokalt.

Rev.	Dato	Tekst	Sign

SELMER SKANSKA

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

Tiltakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG A

Prosjekt: JAKOBSGRENDA

Innhold: FUNDAMENTPLAN/KJELLER
Enebolig 95

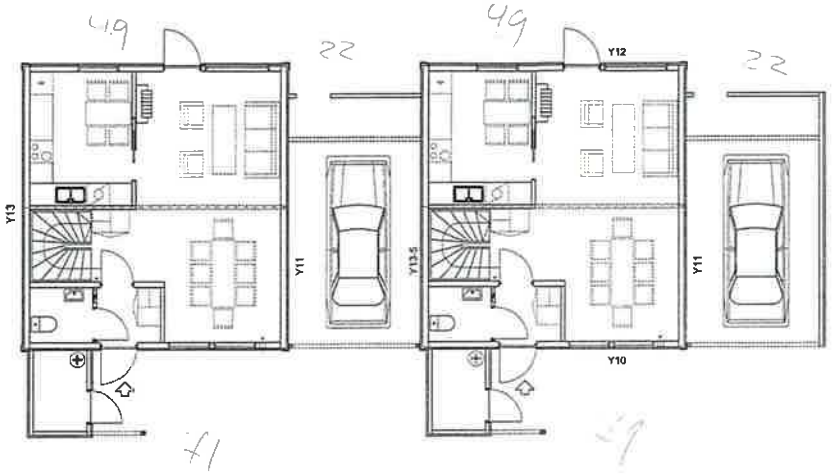
Tegningsgrad: 4 ARBEIDSTEGNING

Saksbeh.:	JOS	Prosjektnr.:	856 03
Tegner	: aso	Tegn.:	30
Mål	: 1:50		
Dato	: 2002-02-05	Rev.	

A3

02/16850

BYGGESAKSKO
Nettoareal: 142
Bruttoareal:
Dato: Sign



HUS: 29 28

Fasader

Rev.	Dato	Tekst	Sig

SELMER SKANSKA

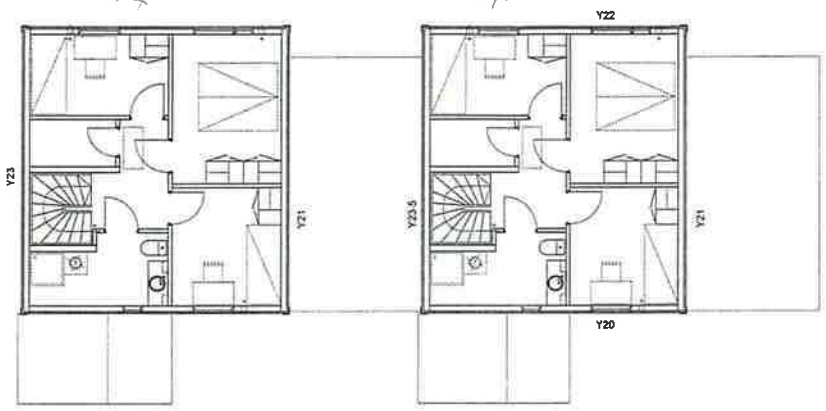
HUSFABRIKKEN
Sagveien 24A
Serviceboks 2625
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 68
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 PLAN 1
Tegningsnr:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.:	JOS
Tegnet:	"stor"
Mål:	1:100
Dato:	2002-02-01
Prosjektnr.:	658 031
Tegn.:	23
Rev.	

A3

47

47



02/16856

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 94
Bruttoareal:
Dato: Sign:

HUS: 29 28

Fasader

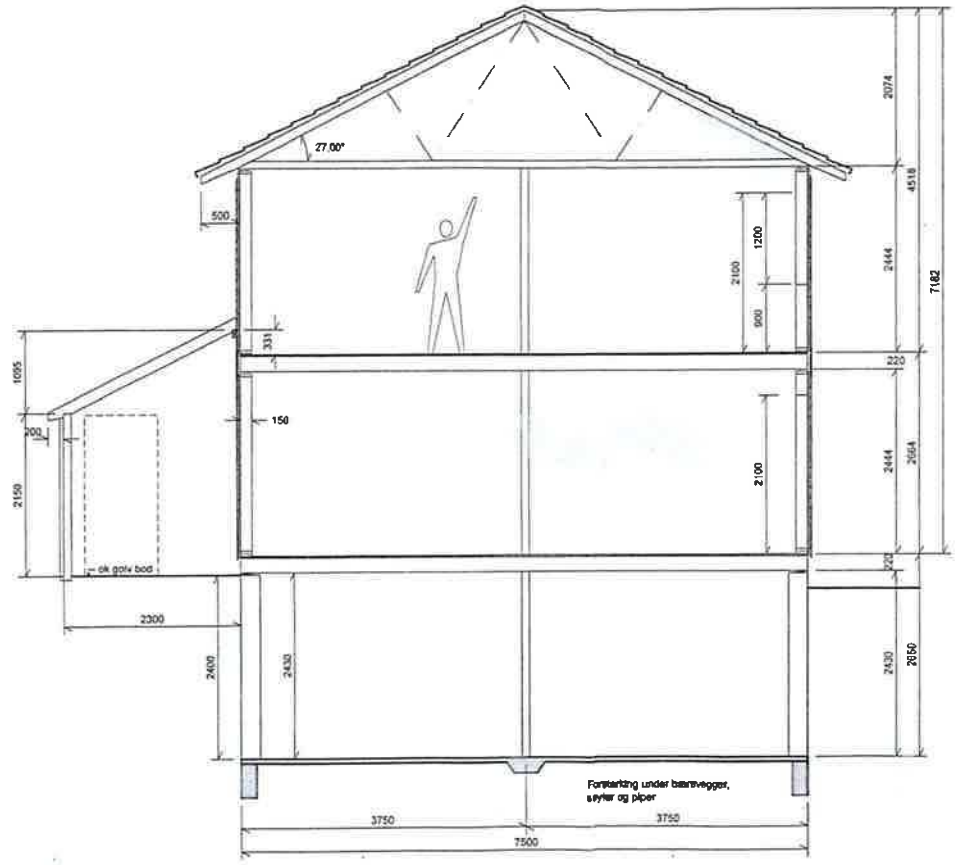
Rev.	Dato	Tekst	Sig

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogenveien 24A
Servicebokx 2525
7728 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 85
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 PLAN 2
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Selskab.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegnet : -sss-	Tegn.: 23-1
Mål : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.

A3



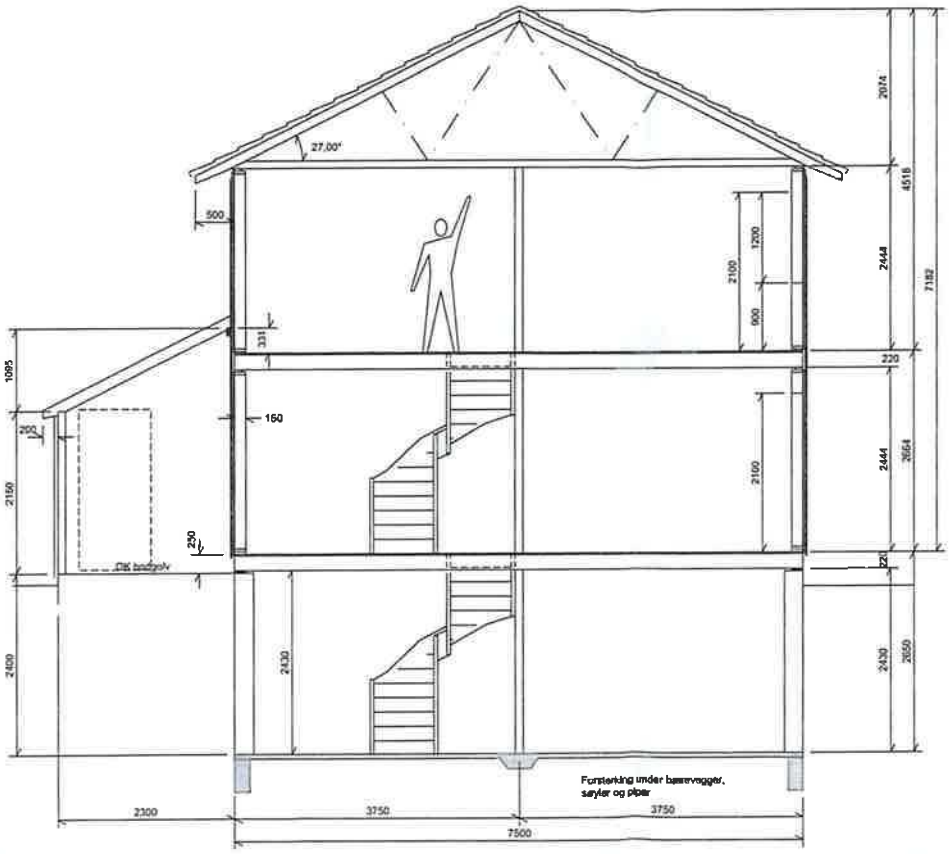
02/16856

Rev.	Dato	Tekst	Sig

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 46 00
Telefax 74 13 46 01

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 66
Innhold:	SNITT MED KJELLER
Tegningsgrad:	4 ARBEIDSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 666 031
Tegnet: -mo-	Tegn.: 29
M/: 1:50	
Dato: 2002-02-05	Rev.



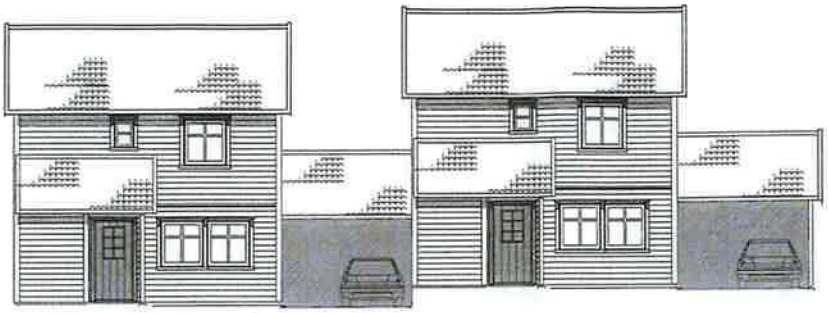
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
17 JUNI 2002
02/16856

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogevelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 46 00
Telefax 74 13 46 01

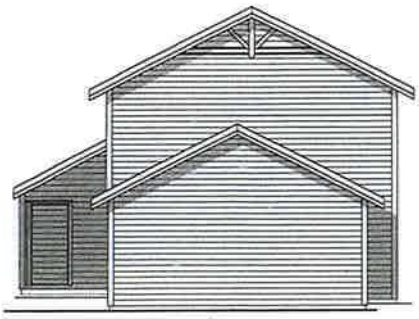
Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	SATT MED KJELLER
Tegningsgrad:	4 ARBEIDSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 668 031
Tegner : -sec-	Tegn.: 29
Målestokk : 1:50	
Dato : 2002-02-05	Rev.



FASADE 1

HUS: 29 28

A3



FASADE 2

Rev.	Dato	Tekst	Sig
SELMER SKANSKA		HUSFABRIKKEN Bogenveien 24A Serviceboks 2526 7729 Steinkjer Telefon 74 13 46 00 Telefax 74 13 46 01	
Tiltakshaver:		SELMER SKANSKA BOLIG AS	
Prosjekt:		JAKOBSGRENDA - Hustype 95	
Innhold:		Overskrift hus 28, 29 FASADE 1 og 2	
Tegningsgrad:		2	KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS Tegnet : -sec- Mål : 1:100 Dato : 2002-02-01		Prosjektnr.: 658 03 Tegn.: 23-2 Rev.	

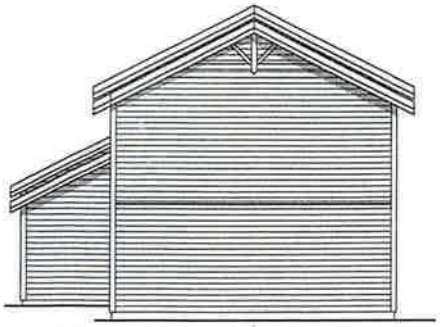
02/16958



A3

HUS: 28 29

FASADE 3



FASADE 4

Rev.	Dato	Tekst	Sig

SELMER SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogenveien 24A
Servicebokks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 FASADE 3 og 4
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegner : -ass-	Tegn.: 23-3
M/M : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.



STIMNINGSPLAN
SMÅHUSBEBYGGELSE

SCANDIA CONCEPT A.S, 29/6-02
M= 1:250

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1623/02

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D
N-7434 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16856 oppgis ved alle henv.		25.07.2002

JAKOBSGRENDA, HUS 28-29, SØKNAD I ETT-TRINN FOR ENEBOLIG I REKKE

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 28-29** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 17.06.2002.

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

Søknaden gjelder oppføring av 2 eneboliger i kjede, 2 etasjer samt kjeller. Boligene er i tråd med gjeldende regulering og bebyggelsesplan.

Forhåndskonferanse er avholdt 13.02.2002.

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

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

til boliger.

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

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

Plan- og bygningsenheten forutsetter at omsøkte tiltak blir plassert i henhold til bebyggelsesplanen. Det forutsettes også at det er minimum 1 meter mellom boligene og eiendomsgrenser, vist på bebyggelsesplanen.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan, planer og snitt datert 17.06.2002 skal legges til grunn for utstikningen. Kart og oppmåling har kontrollert og godkjent plasseringen i forkant av tillatelsen.

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 1080/03
IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16856/621 oppgis ved alle henv.		27.05.2003

JAKOBSGRENDA, HUS 28-29, ENDRING AV ANSVARSRETT FOR ENEBOLIG I KJEDE

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 28-29** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**

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

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

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 21.03.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett for prosjekterende og utførende av sanitæranlegg og vannbåren varme fra RØRTECH til Rørservice VVS AS. Det vises for øvrig til vedtak DB 1860/02.

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

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	02/16856	27.05.2003

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

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

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til, det vises også til DB 1860/02:
- Rørservice VVS AS for fagkode PRO/KPR/UTF/KUT 311.2

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

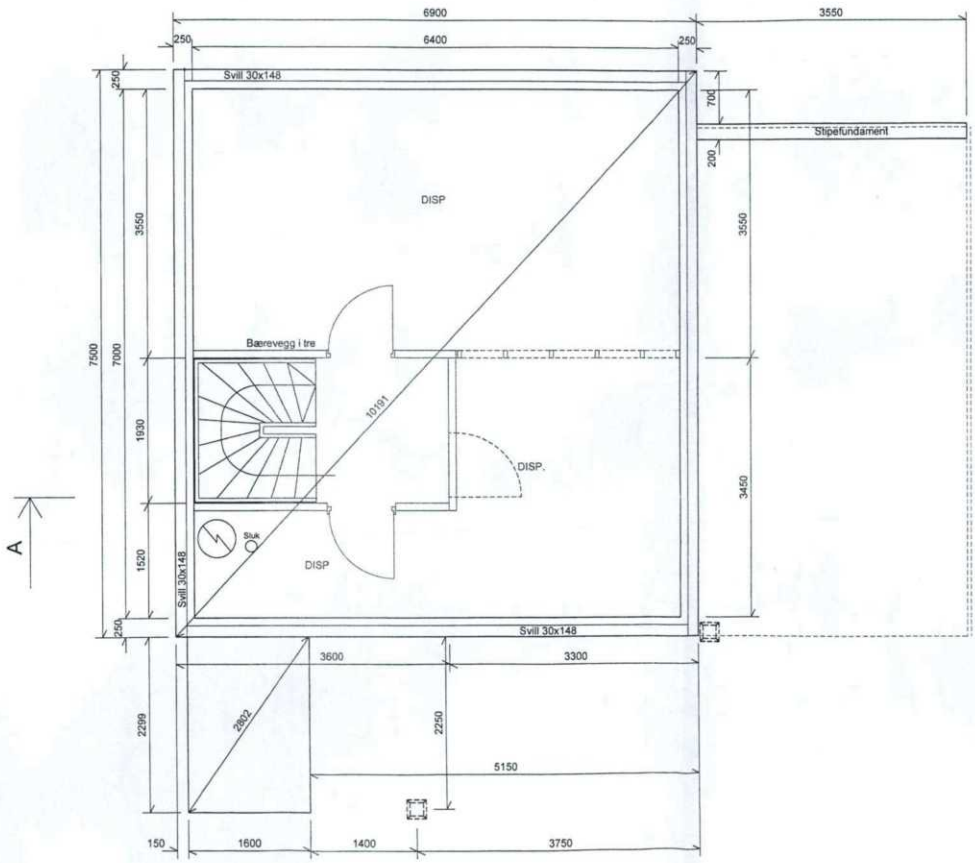
Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Lisbeth Ekerstad Aspås
Bente Haugrønning
bygningssjef

Veronica Lysså Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



A3

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
17 JUNI 2002
Dok.nr.
Løpenr.
02/16856
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 414 x 2 = 828
Bruttoareal:
Dato:
Sign:

TOLERANSEKRAV MURMÅL:

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

TOLERANSEKRAV SVILLMÅL: ±0
Svillmål er ytre mål uten toleranser

GRUNNMUR/RINGMUR av 250 mm Nordic isoelementer ringmursystem. ?

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

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

Søylefundament 200x200xH
OK 100 mm under OK ferdig golv
Søylesko leveres av betongentrepr.

Taknedløp tilpasses lokalt.

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

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

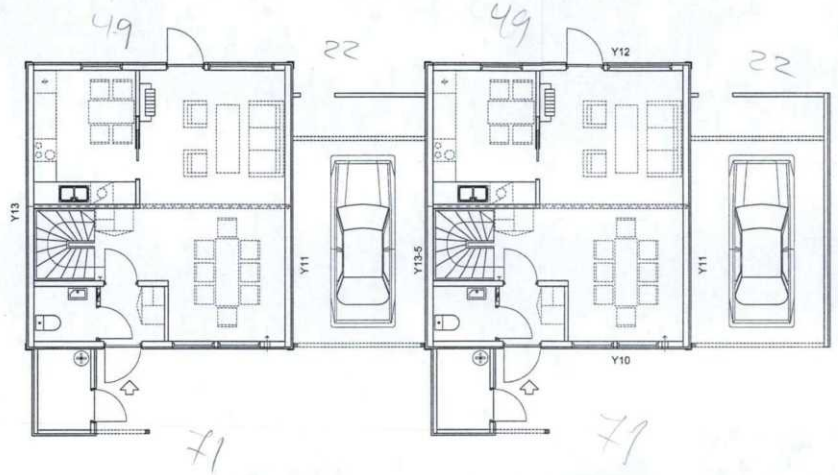
Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA
Innhold:	FUNDAMENTPLAN/KJELLER Enebolig 95
Tegningsgrad:	4 ARBEIDSTEGNING

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

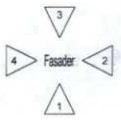
17 JUNI 2002
02/16856

BYGGESAKSKONT
Nettoareal: 142
Bruttoareal:
Dato: Sign:

A3



HUS: 29 28



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

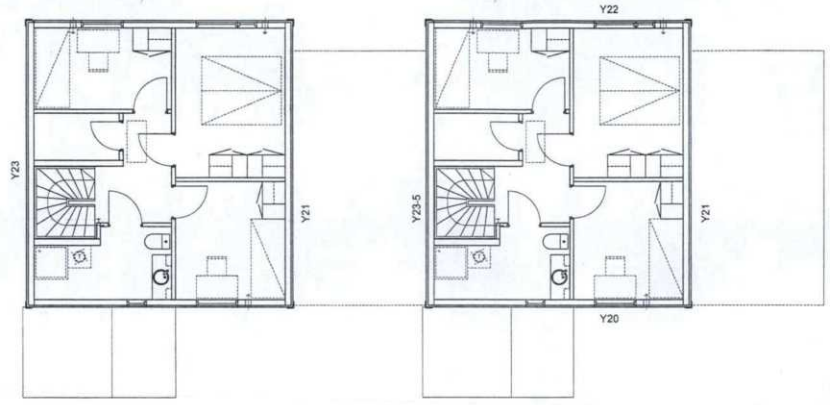
HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 PLAN 1
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegner : ~~asc~~	Tegn.: 23
Målt : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.

A3

47

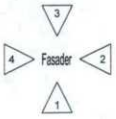
47



02/16856

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 94
Bruttoareal:
Dato: Sign:

HUS: 29 28

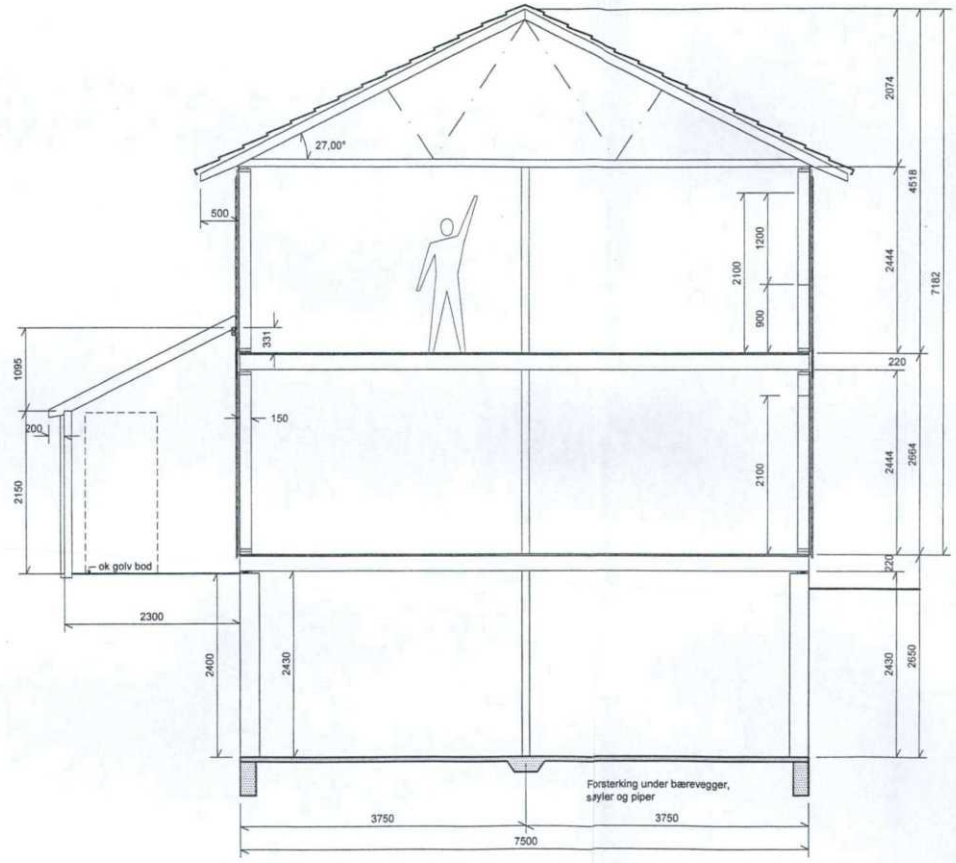


Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

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

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 PLAN 2
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegner : ~~sso~~	Tegn.: 23-1
Mål : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.



A3

02/16856

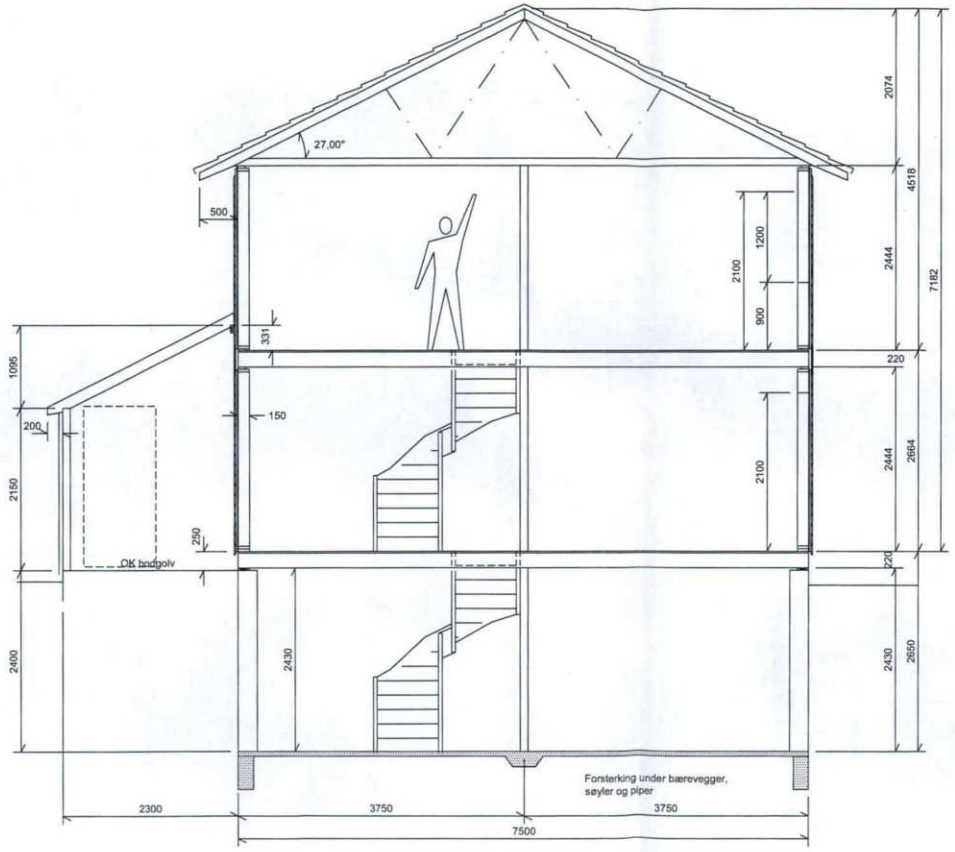
Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

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

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

Tegningsgrad:	4	ARBEIDSTEGNING	
Saksbeh.:	JOS	Prosjektnr.:	658 031
Tegner :	~~asc~~	Tegn.:	29
Mål :	1:50		
Dato :	2002-02-05	Rev.	



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
17 JUNI 2002
Saksnr.
02/16856
Videres.til:
Arkivkode.
U.off.l.

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

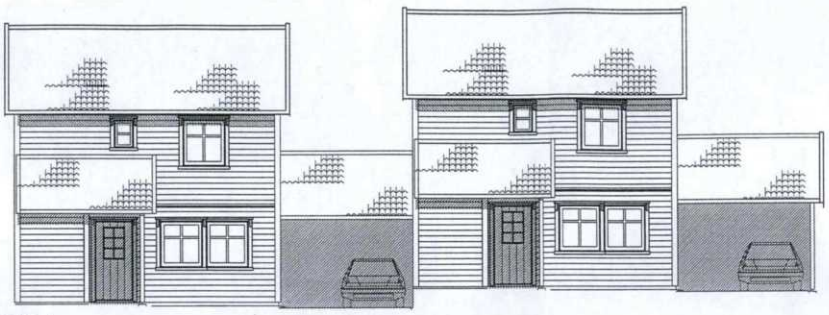
SELMER SKANSKA

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

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

Tegningsgrad:	4	ARBEIDSTEGNING	
Saksbeh.:	JOS	Prosjektnr.:	658 031
Tegner :	~~aso~~	Tegn.:	29
Mål :	1:50		
Dato :	2002-02-05	Rev.	

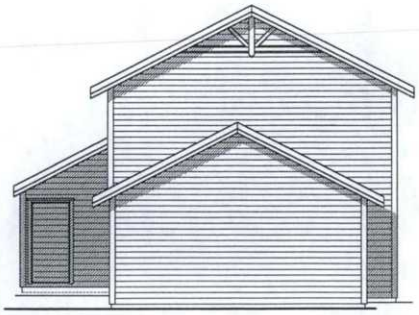
17 JUNI 2002
02/16858



FASADE 1

HUS: 29 28

A3



FASADE 2

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

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

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 FASADE 1 og 2
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegner : ~~sec~~	Tegn.: 23-2
Mål : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.

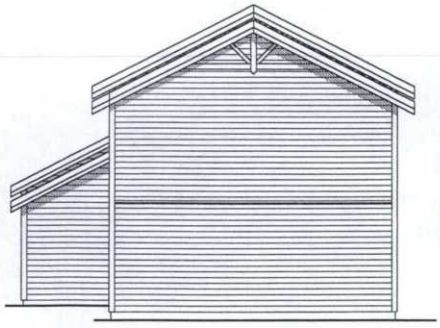
17 JAN 2002
02/16856

A3



HUS: 28 29

FASADE 3



FASADE 4

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SELMER SKANSKA

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

Tiltakshaver:	SELMER SKANSKA BOLIG AS
Prosjekt:	JAKOBSGRENDA - Hustype 95
Innhold:	Oversikt hus 28, 29 FASADE 3 og 4
Tegningsgrad:	2 KONTRAKTSTEGNING
Saksbeh.: JOS	Prosjektnr.: 658 031
Tegner : ~~sso~~	Tegn.: 23-3
Mål : 1:100	
Dato : 2002-02-01	Rev.



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Dato: 02/11/68 56

STIVNINGSPLAN
SMÅHUSBEBYGGELSE
STIVNINGSLINJE (3 PKT PR HUS)
SMÅHUS-TYT (STIVNINGSLINJE FØLGER VEGGLIST TRENGS M/KVADRATNETTET PKT.)

SCANDIA CONCULT A5, 21/6-02
M= 1:250
J. Flem

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	02/16856/621 oppgis ved alle henv.		04.12.2003

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

Byggested:	**Jakobsgrenda, Hus 28-29** Gnr.: **20** Bnr.: **34**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver:	**Selmer Skanska AS**
Arbeidets art:	**Rekkehus, kjedehus, annet småhus**
Tiltakets art:	**Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 28.11.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 28.11.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1623/02 og DB 1080/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bygningssjef

Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

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

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

Vedtekter for Jakobsgrenda Velforening

Vedtekter for Jakobsgrenda Velforening stiftet 27.08.03

Sist endret 17.06.20

§ 1 Formål og virkemidler

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

§ 2 Medlemskap

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

§ 3 Kontingent

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

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

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

§ 4 Styret/årsmøte/medlemsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Medlemsmøte</u>
Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og innkalles med samme frister som for årsmøtet.

§ 5 Fellesanlegg/Offentlige anlegg

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

§ 6 Vedtektsendringer

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

§ 7 Oppløsning. Sammenslutning. Deling

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

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

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

§ 8 Diverse bestemmelser

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

Vedtatt: 17.06.20

RESULTAT 2023
Jakobsgrenda Velforening

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

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

BALANSE 2023
Jakobsgrenda Velforening

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

Formue pr medlem	14,928	13,977	12,491

Referat fra årsmøte i Jakobsgrenda Velforening 2024

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

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

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

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

2. **Styrets årsberetning 2023/2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **Regnskap 2022**

Gjennomgang av regnskap for 2023 ved Håkon Høgstøl.

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2023.

4. **Budsjett 2023**

Gjennomgang av budsjett for 2024 ved Håkon Høgstøl.

Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2024.

5. **Valg av nye styremedlemmer**

Styresammensetning i perioden:

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

Geir Råness er valgt som styreleder av årsmøte.

Håkon Høgstøl fortsetter som kasserer.

Per Øyvind Jakobsen fortsetter som internrevisor.

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

6. **Medlemskontingent**

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

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

7. **Gnager problematikk**

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

Møte hevet kl. 20.40.

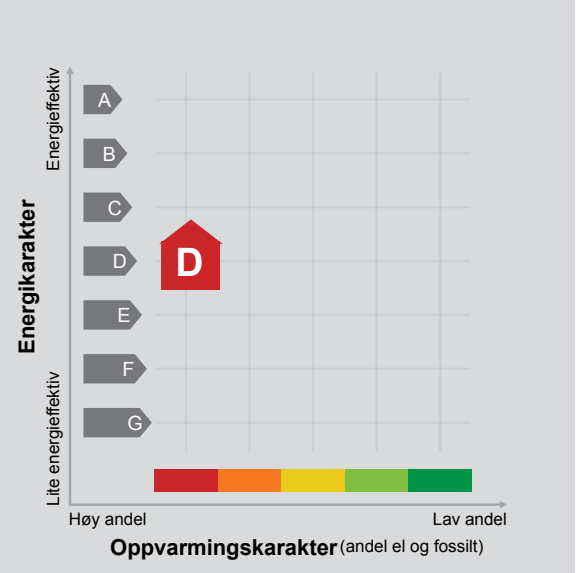
Trondheim den 31.05.2023

Lars Inge Dahl

Vegard Grande

ENERGIATTEST

Adresse	Jakobsgrenda 3
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21040428
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151859
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

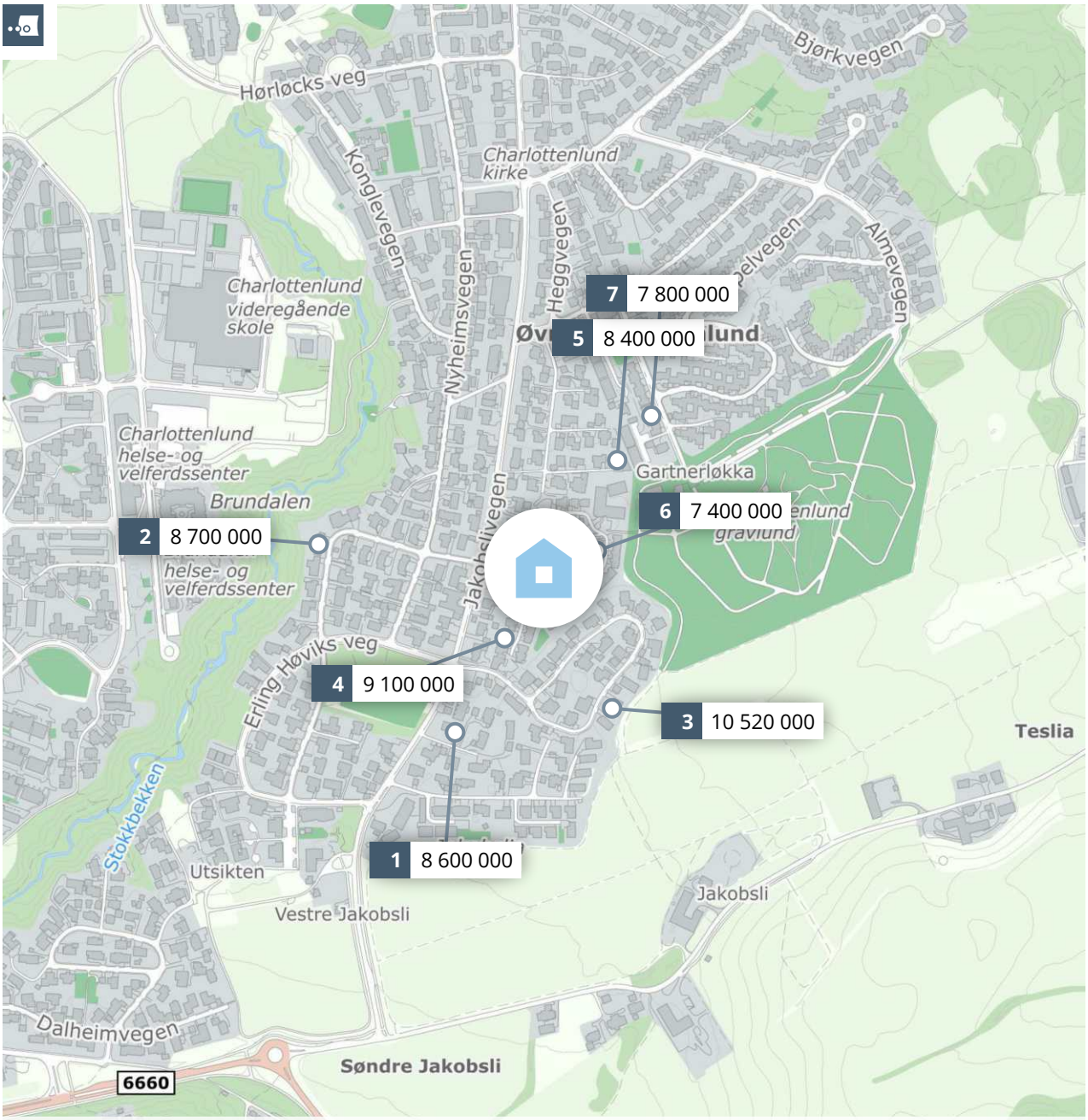
Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Meglers verdivurdering

JAKOBSGRENDA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 01.09.2025

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: Peder Benum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jakobsgrenda 3, 7059 JAKOBSLI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 20 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS JAKOBSLI 17

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	53 121
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	25 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					265 m²	
Byggeår					2003	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jakobslivegen 100				05.04.2024	7 200 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**32 576**
	264 m²	1968	1 269 m²	3 sov						
2	Alv Schiefloes veg 7				28.03.2025	9 490 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**49 153**
	177 m²	1967	5 087 m²	2 sov						
3	Odd Sørlis veg 7				28.10.2024	9 150 000	**10 520 000**	0	10 520 000	**42 080**
	250 m²	1989	954 m²	4 sov						
4	Jakobsgrenda 84				27.06.2025	8 490 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**49 189**
	185 m²	2004	353 m²	3 sov						
5	Skogvegen 28				22.06.2023	7 990 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**51 852**
	162 m²	1972	744 m²	4 sov						
6	Jakobsgrenda 23				15.10.2023	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**50 000**
	148 m²	2003	264 m²	4 sov						
7	Lønnvegen 17				17.02.2025	7 890 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**40 625**
	192 m²	2007	200 m²	4 sov						

Jakobsgrenda 3 har en av områdets beste plasseringer med hjørnetomt samt at man grenser til friareal uten direkte kontakt med nærliggende nabohus. Dette er av hustypen med innredet kjelleretasje.
Av mange gode kvaliteter ønsker vi å fremheve:
- Stor solrik terrasse og veranda.
- Pen steinlagt innkjørsel.
- Romslig stue med god plass til sofaløsning og spisebord.
- Bad pluss vaskerom med ekstra toalett.
- Tre soverom som har plass til dobbeltseng og garderobeskap.
- Garasje og oppstillingsplasser i innkjørselen.
- God lagringsplass med loft, kjellerbod, 2 utvendige boder og garasjeloft/hems.

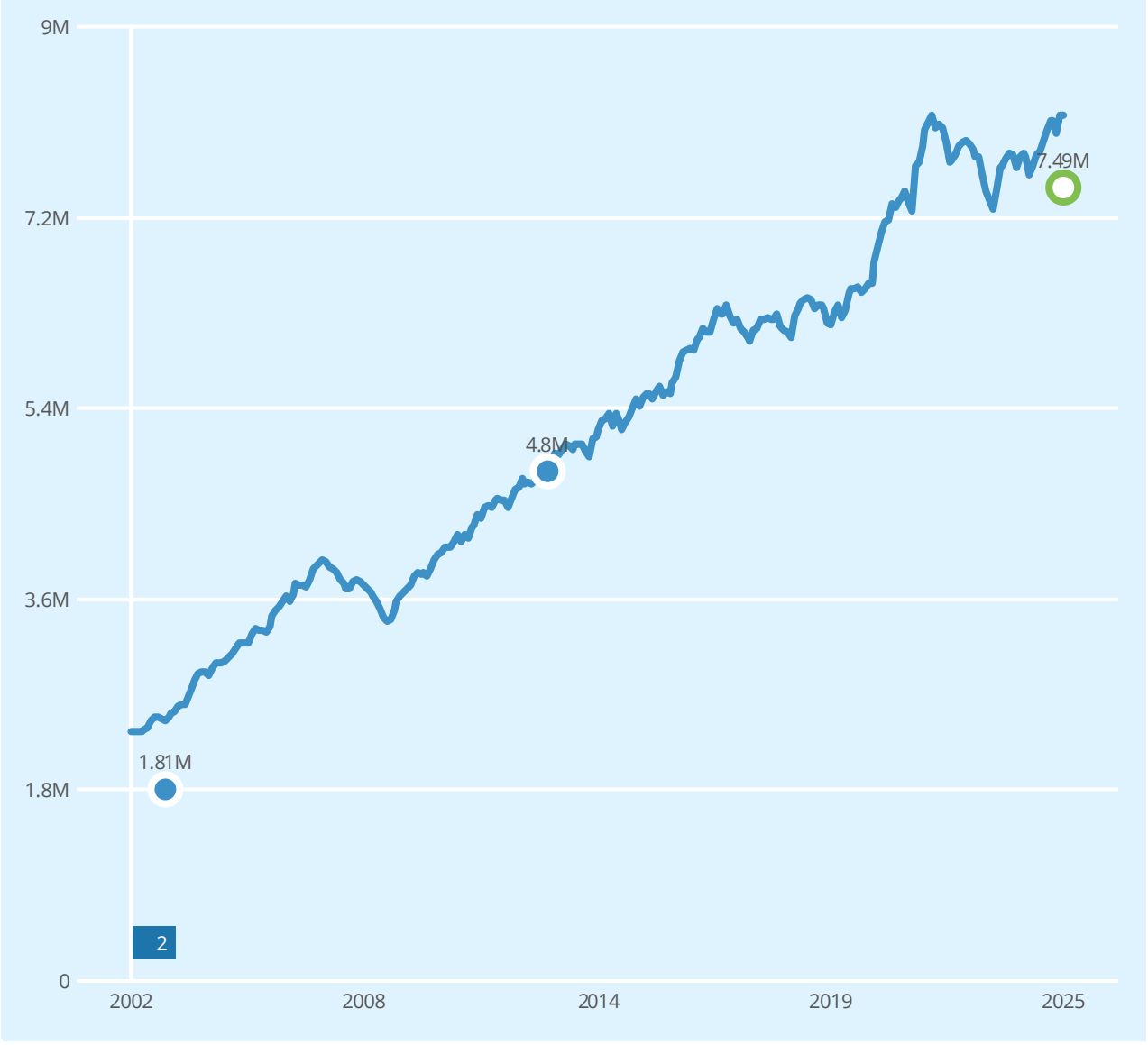
- Tilbaketrukket plassering i rolig gate.
- Få meter til barnehage som ligger inne på "tunet".
- Gang- og sykkelavstand til bl.a. dagligvarebutikk, idrettsanlegg og skole.
- Nærmeste busstopp i kort gangavstand fra boligen.
- Prioritert opptak i Jakobsgrenda Barnehage.
- Utvendig solskjerming på alle store vindu.

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 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.11.2020		27.11.2020	-	1 200 000	-	1 200 000	3
30.11.2012	11.12.2012	11.04.2013	4 750 000	4 800 000	0	4 800 000	
10.06.2003		10.06.2003	-	1 805 000	-	1 805 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 7059 JAKOBSLI nå

4
eneboliger til salgs

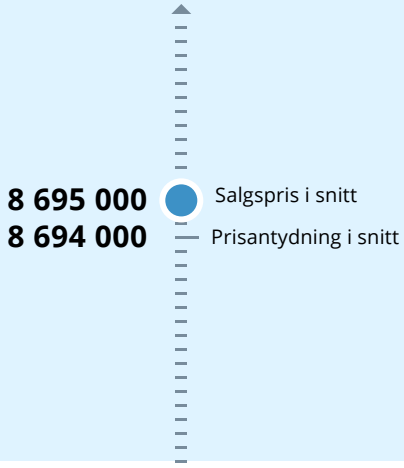


Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Eneboliger solgt i 7059 JAKOBSLI siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

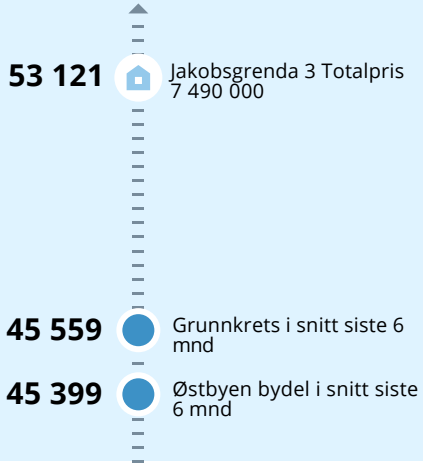


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **06.08.2025**

ORDRENR: 8671159

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**20**	**Bnr:**	**52**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Jakobsgrenda 3, 7059 JAKOBSLI						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 176,- i juli 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

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

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

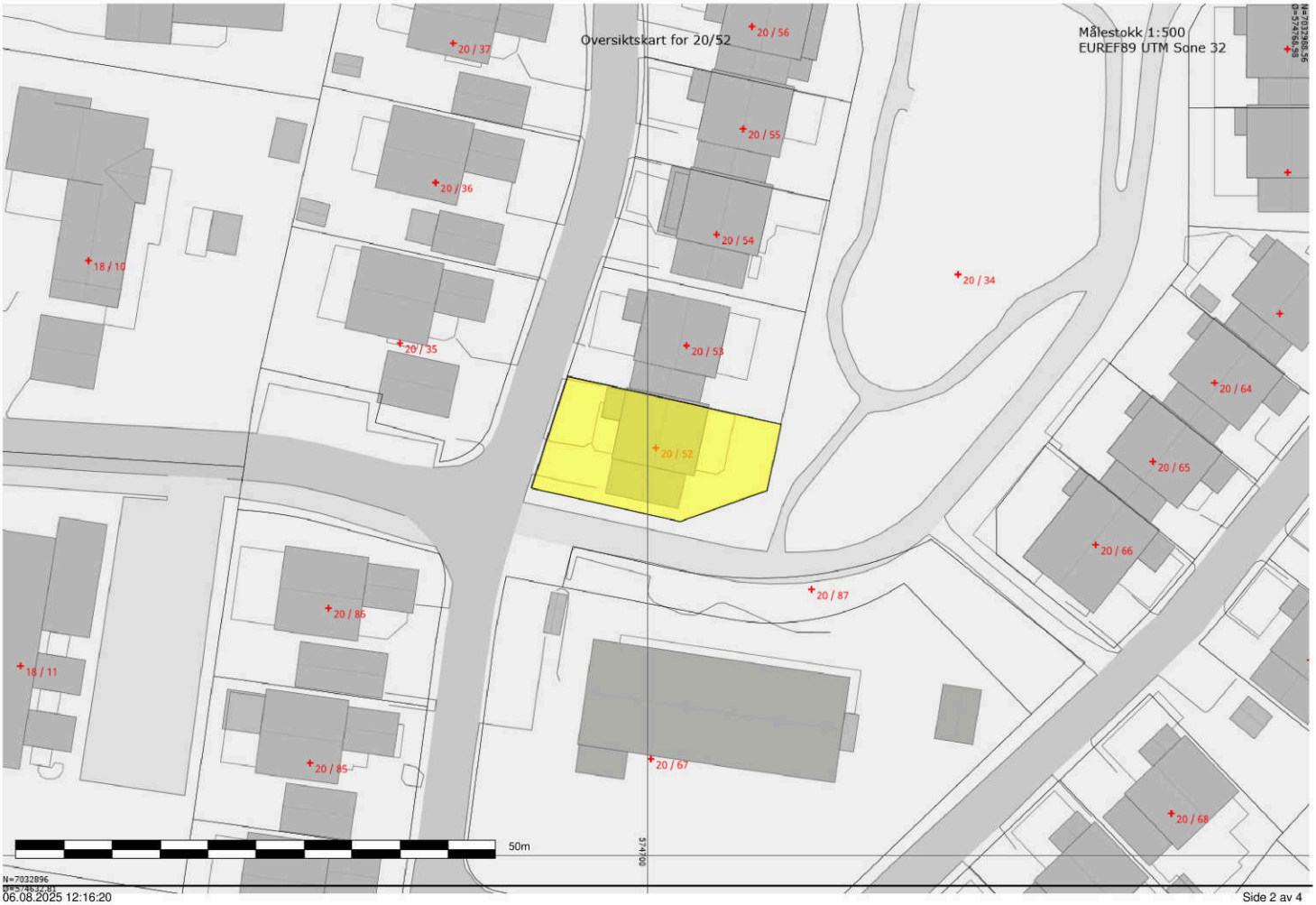
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**20**	**52**	**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 20/52
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
20 / 37
20 / 56
20 / 55
20 / 36
20 / 54
18 / 10
20 / 34
20 / 35
20 / 53
20 / 64
20 / 52
20 / 65
20 / 66
20 / 87
20 / 86
18 / 11
20 / 85
20 / 67
20 / 68
50m
574700
N=7032896
E=574700
06.08.2025 12:16:20


20/52 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
20 / 37
20 / 56
20 / 55
20 / 36
20 / 54
18 / 10
20 / 34
20 / 35
20 / 53
20 / 64
20 / 52
20 / 65
20 / 66
20 / 87
20 / 86
18 / 11
20 / 85
20 / 67
20 / 68
22,83
12,25
7,00
15,92
9,83
50m
06.08.2025 12:16:20

Areal og koordinater

Areal: 264,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032942,35 Øst: 574700,88

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032944,82	574713,94	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,00	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032937,98	574712,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			9,63	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032934,71	574703,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			15,92	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032938,21	574687,85	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			12,25	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032949,85	574691,67	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,83	Ikke hjelpelinje		11	

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 3 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

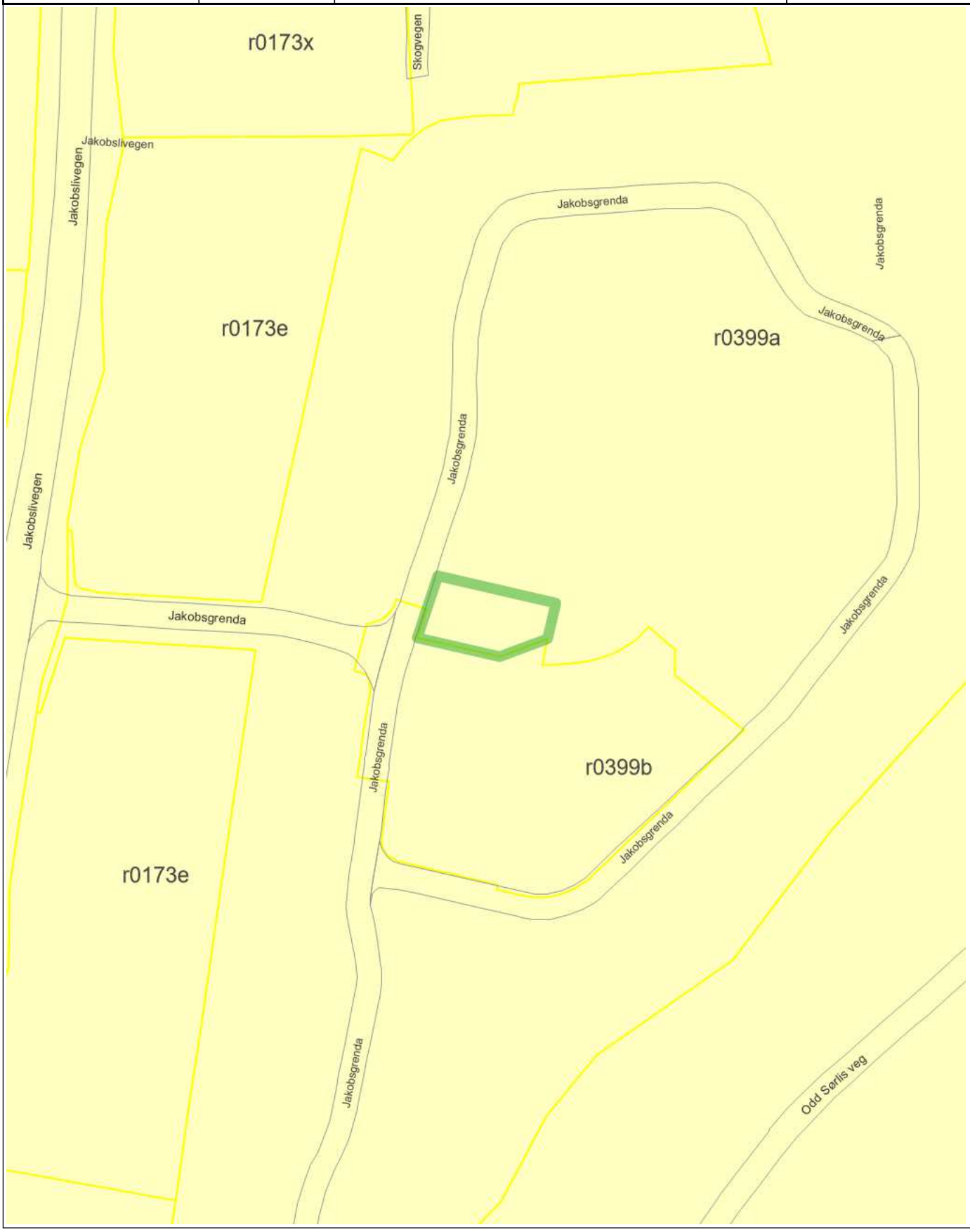
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 3 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

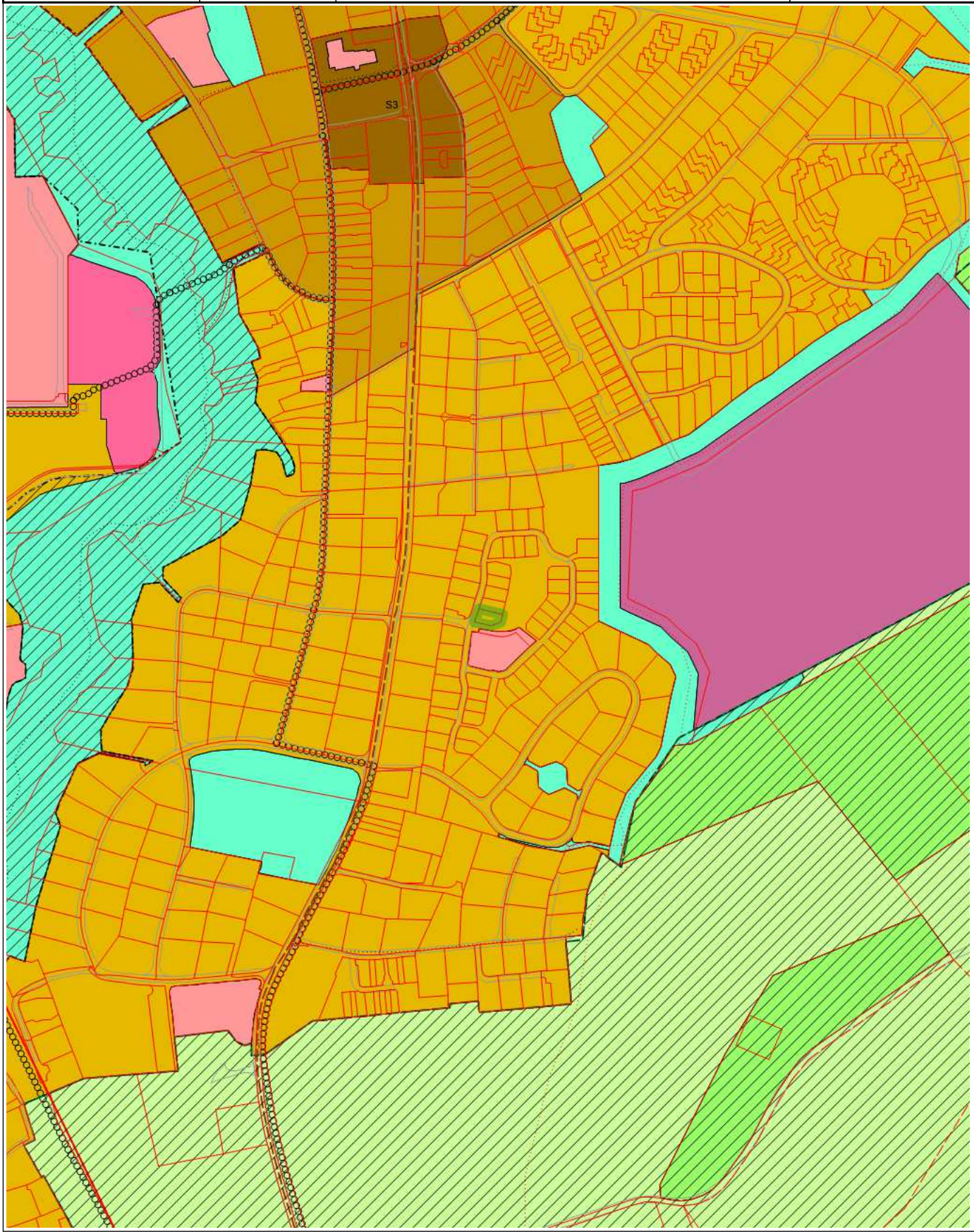
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 3 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

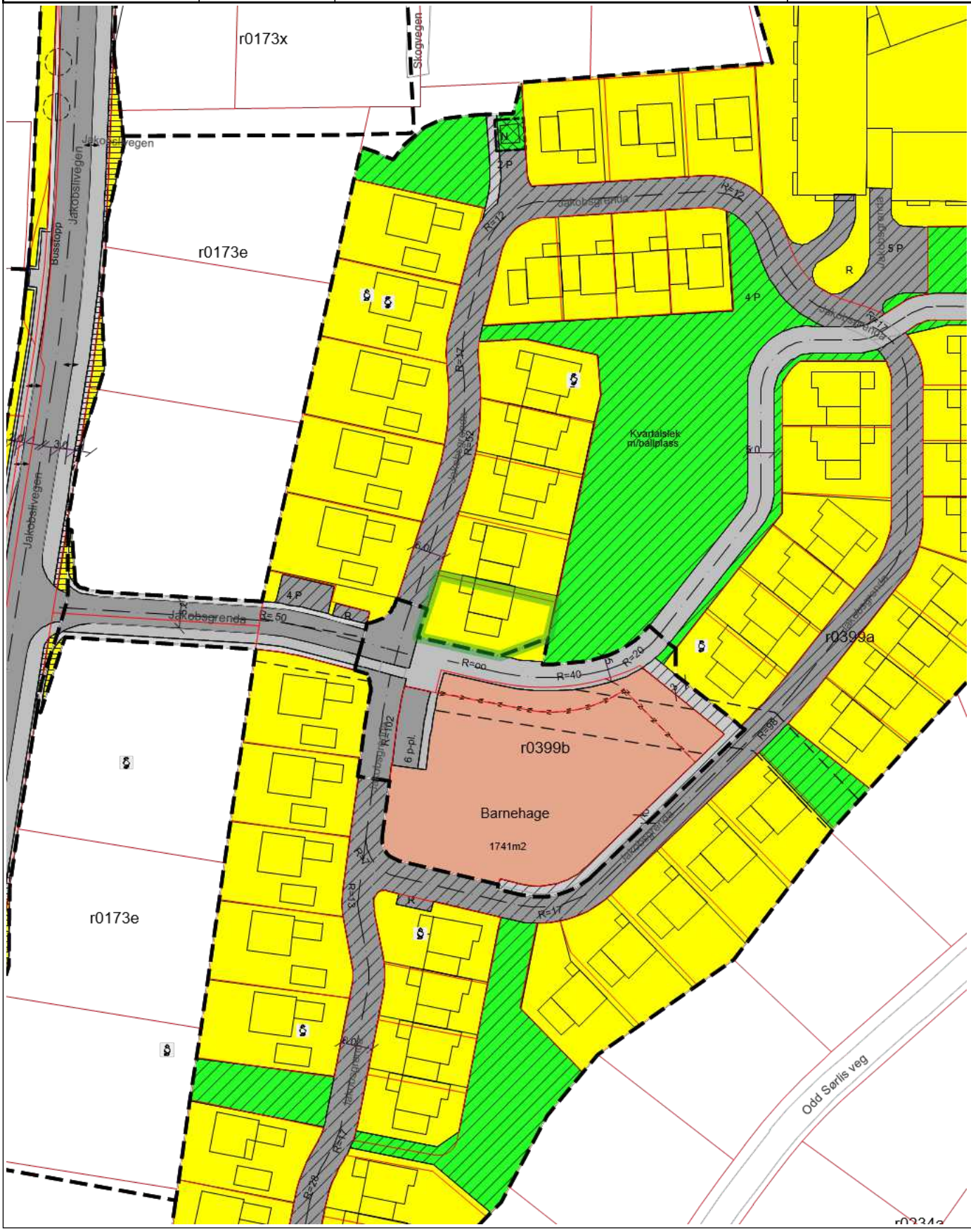
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobsgrenda 3 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring av landskap og vegetasjon


Frisiktsone ved veg


Høyspenningsanlegg


Bolig


Annet byggeområde


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg

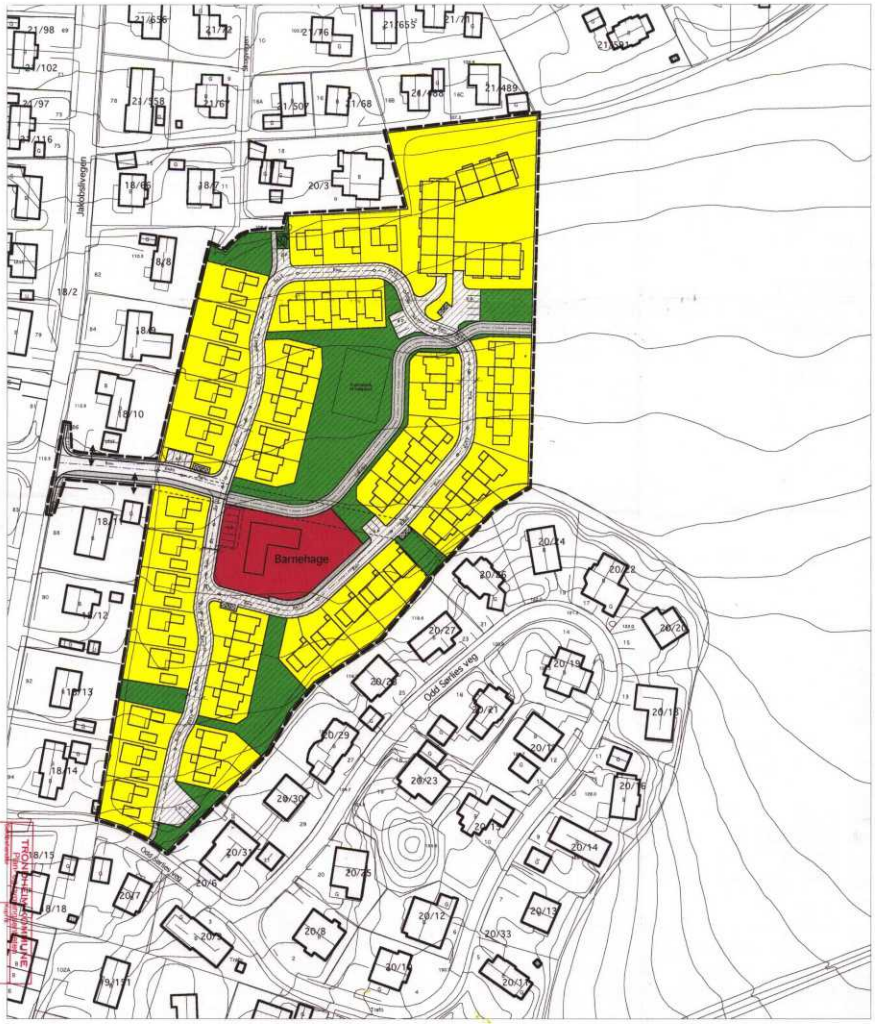

Parkeringsplass


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles leikeareal


Felles grøntareal



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Restriksjonsområde/frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- FA Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gang-/sykkelveg
- Felles leke- og uteområde
- Felles uteområde

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2.ledd)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel
- Frisiktsone
- Renovasjon

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1m

R 399a

TRONDHEIM KOMMUNE

Alternativ 2

BEBYGGELSESPLAN FOR JAKOBSGRENDA
GNR. 20 BNR. 34

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Tomannsboliger delt	04.02.02	LB			
Leilighetsbygg flyttet 8m mot sør	13.03.02	JGS			
Omdisponering av boliger i nord	18.03.02	JGS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evtl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak		

Planen er utarbeidet av: Per Solem Arkitektkontor AS
Planen er fremmet av: Selmer Skanska Bolig AS

TEGNET | REGULERINGSPLAN NR.
SAKSBEH. | ARKIVNR.

DATO: 15.11.01

TRONDHEIM KOMMUNE
2 5 MARS 2002
Saksnr. 01/10550
Arkivsak 013
Arkivkode GNR49/BNR34
Dokumentnr.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 399a

Arkivsak: 01/10350

Alternativ 2

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR JAKOBSGRENDA
GNR. 20 BNR. 34

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

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

§ 4 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

§ 6 FAREOMRÅDE

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

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

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

Vedtak:

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

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

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

R 399

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

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

Disse bestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

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

1. SPESIALOMRÅDE, GRAV-OG URNELUND

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

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

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

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

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

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

2. FRIOMRÅDE

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

3. BYGGEOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Nettstasjon skal vises i bebyggelsesplanen.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

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

I henhold til bystyrets vedtak.

Forslaget fra Magnussen/Hunstad følger saken.

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

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:
Jakobsgrenda 3, 7059 Jakobsli
Gnr. 20, Bnr. 52, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251080

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
