PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

JAKOBSLIVEGEN 94

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Jakobslivegen 94
7059 JAKOBSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1966
Hovedbygg BRA:	243 m^2
Hovedbygg BRA-i:	243 m^2
Sum alle bygg BRA:	280 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	243 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	18	1	2

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler ventilering av rommet

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og at deler av grunnmursplast som har løsnet eller ikke er klemt tilstrekkelig i topp.
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fuktmålinger og risikokonstruksjon.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i overflateslitasje og alder.
Yttervegg og fasade	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i stedvis skader, aldringsslitasje og manglende musetetting.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i enkelte fuktmerker.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av taktekking og undertak er ukjent.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i eldre teglsteinspipe og deler av pipe er innkledd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre kjøkkeninnredning
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fall i dusjsonen avviker noe fra anbefalte løsninger.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og høydeforskjell fra slukrist til tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.
Oljetank	TG-IU settes med bakgrunn i at kontrollen er begrenset.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert flere avvik mellom dagens bruk og opprinnelig godkjent løsning. Dette gjelder blant annet etablering av toalettrom i kjeller, samt innlemmelse av tidligere garasjeareal og utvidelse av boligen som ikke fremgår av dokumentasjon forevist fra det kommunale arkivet. Det bemerkes også at deler av kjelleren kan være utgravd/undergravd i forhold til opprinnelig godkjent løsning, men dette er ikke avklart.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av endringene og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er forevist en tillatelse til å ta boligen i bruk fra 1966. Utover dette er det ikke forevist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for endringer og tilbygg som er utført i senere tid.

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

Det er manglende håndløper langs vegg og større åpninger i rekkverk. Bemerkes også at trappen kan oppleves noe bratt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2026

Rapportdato
24.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Torbjørn Aarvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**

Telefon: **47294356**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Jakobslivegen 94, 7059 Jakobsli**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	18	Bruksnr:	14	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført i en etasje over kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	243	243	0	0	18
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	**280**	**243**	**37**	**0**	**18**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**147**	**147** Romfordeling: Entre, 3 ganger, trapperom, 3 soverom, bod, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**96**	**96** Romfordeling: Gang, toalett og boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**243**	**243**	**0**	**0**	**18**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**37**	**0**	**37** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**37**	**0**	**37**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Selger opplyser at deler av drenering ble skiftet i 1998.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av drenering har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Videre anmerkes at det er registrert deler av grunnmursplast som har løsnet eller ikke er klemt tilstrekkelig i topp. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

Det er ikke registrert synlige tegn til nedsatt funksjon på befaringsdag. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt, og det bør sikres at grunnmursplasten klemmes i topp.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at store deler av grunnmur er utvendig skjult under terreng og delvis innvendig skjult bak kledning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Dette kan medføre redusert avrenning av overvann og økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn, særlig i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det registreres vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer eller andre tiltak for forbedret overvannshåndtering vurderes.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Bod.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 12 vekt%

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmålinger i treverk som ligger noe over grensen for det som er kvalifisert som en risiko for utvikling av skader. Videre bemerkes at innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Boligen er også oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

Siden det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen så anbefales det jevnlig tilsyn med formål om å fange opp en eventuell negativ utvikling på ett tidlig tidspunkt. Det anbefales å kontakte fagperson ved behov.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Selger opplyser at det ble lagt nye terrassebord i 1998.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje. Over tid har klimapåvirkning ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen.

Overflatebehandling anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer og skyve-terrassedør med 2-lags glass. Ytterdør med malt overflate og glassfelt og ytterdør med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er opplyst at flere vinduer/dører ble skiftet i 1. etasje i 1998 og ett vindu ble skiftet i 2024. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert overflateslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at vinduer og dører fra byggeår har nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Spredte råteskader i kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**

Ikke påvist begrenset lufting ved stikkprøvekontroll.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte kledningsbord med råteskader på nedre del av kledningen og manglende musetetting. Utover dette er det registrert normal aldringsslitasje.

Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og det anbefales å undersøke muligheten for montering av musetetting som ivaretar luftingen.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.

6.9 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker på undertak.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet og det er registrert at dampsperre ikke er benyttet. Fraværet av dampsperre kan medføre lekkasjer av varm fuktig luft og påfølgende risiko for kondensering. Slik forholdet fremstår på befaringsdagen vurderes det ikke å være behov for strakstiltak, men bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling. Fagperson bør kontaktes ved behov.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking er skiftet etter byggeår, men årstall er ukjent.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Taktekking fremstår uten synlige skader på befaringsdag.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av taktekking og undertak er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og tilstand. For å kunne vurdere tilstanden nærmere, anbefales det å innhente mer informasjon om takets alder og oppbygning. Dersom dette ikke lar seg dokumentere, kan det være aktuelt å gjennomføre ytterligere kontroll av tekking og undertak for å avdekke eventuell slitasje eller behov for vedlikehold.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale skjevheter og totale høydeavvik over 30 mm.

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, og disse er over grenseverdiene for tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være behov for oppretting ved legging av nytt gulv.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer. Bemerkes også at deler av pipe er innkledd utover det som er anbefalt.

Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av fagpersonell og tiltak vurderes deretter.

6.14 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Det er montert en kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. På befaringsdag var det montert en komfyr og oppvaskmaskin i kjøkkeninnredningen.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å påvirke kjøkkenets funksjon i særlig grad. Det gjøres oppmerksom på at det er registrert enkelte fuktmerker og sår, men ingenting som vurderes å være uvanlig sett opp i mot alder på innredningen.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre kjøkkeninnredning og det er et moderniseringsbehov.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.15 Lovlighet / HMS

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

Det er registrert flere avvik mellom dagens bruk og opprinnelig godkjent løsning. Dette gjelder blant annet etablering av toalettrom i kjeller, samt innlemmelse av tidligere garasjeareal og utvidelse av boligen som ikke fremgår av dokumentasjon forevist fra det kommunale arkivet. Det bemerkes også at deler av kjelleren kan være utgravd/undergravd i forhold til opprinnelig godkjent løsning, men dette er ikke avklart.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av endringene og hvilke tiltak som eventuelt er søknadspliktige.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det er forevist en tillatelse til å ta boligen i bruk fra 1966. Utover dette er det ikke forevist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for endringer og tilbygg som er utført i senere tid.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er manglende håndløper langs vegg og større åpninger i rekkverk. Bemerkes også at trappen kan oppleves noe bratt.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom TG-3

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering TG-3

Det er etablert et toalettrom i kjeller som fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler ventilering av rommet. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.17 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering TG-2

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte vannledninger.

6.19 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Selger opplyser at store deler av anlegget ble skiftet i 1998, og dette er før det ble innført krav om samsvarserklæring.

Siden det er er et eldre elektrisk anlegg uten dokumentasjon så anbefales det å gjennomføre en kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.20 Oljetank — TG-IU

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-IU**

Selger opplyser at oljetank er tømt og plombert. Ukjent om det foreligger krav om sanering.

TG-IU settes med bakgrunn i at kontrollen er begrenset. Det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere informasjon.

6.21 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmepumpe er datomerket 2023 og fremstod uten tegn til nedsatt funksjon.
Anbefalt serviceintervall er annethvert år, og siden servicehistorikken er ukjent så kan det med fordel gjennomføres en service av fagperson.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1998**
Størrelse	**194 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden anlegget fungerer i dag, men det bør planlegges for en fremtidig utskiftning.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av boligen tatt i betraktning.

Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom boligen benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av våtrom, kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.

6.24 Våtrom: Bad TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 1998.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Rommets vegg og himling fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Rommets gulvoverflater fremstår uten vesentlige skader og det er registrert fall på gulv til sluk.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fall i dusjsonen avviker noe fra anbefalte løsninger. Noe svabring opptørking må påregnes ved vannsøl.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for lekkasjer er større i tiden som kommer. Det bemerkes også at høyden fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er lavere enn 25 mm.

Det anbefales å montere et dusjkabinett i påvente av oppgradering for å spare rommet for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden. Bedre ventilering anbefales.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra gang uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.25 Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Garasjen er utover denne beskrivelsen ikke nærmere tilstandsvurdert i rapporten.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251154
Addresse	Jakobslivegen 94		
Postnr.	7059	Sted	JAKOBSLI
Selgers navn	Torbjørn Aarvik		
Selgers navn	Ole-Petter Aarvik		
Selgers navn	Ann Brit Aarvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ole-Petter Aarvik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

Signert av *Ole-Petter Aarvik*

Signert av *Ann Brit Aarvik*

Initialer selger:
O A
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jakobsliveien 94

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Jakobsliveien 94

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1647/64
Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte den 13.1.65	Sak nr. 65/29
Matr.nr. 94, Jakobslivegen			

Byggemelding fra Edgar Kyrre Berg på enebolig på Jakobsliv.94.

Vedtak.

Tomta ansees for byggeklar.
Offentlig kloakk og vannledning ligger i gata som inntegnet på situasjonskartet. Avløpet er basert på separatsystem slik at tak og drennsvann må føres ut til egen ledning som ligger i samme grøft som spillvannsledningen.
På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes.
Huset tillates plasert som vist på kopi av situasjonskartet.
Garasjen skal innvendig i vegger og tak ha brannherdig kledning av minst klasse B-15.
Vegg mot boligrom skal utføres gasstett av asfaltimpregnert papp med limte skjøter.
Garasjen skal ha støpt gulv og må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. Det må innredes nødvendig kottplass på loft.
Luftrom under ikke utgravd del av kjeller må gis god gjennomlufting. Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen til godkjenning. Oljefyringsanlegget må anmeldes særskilt.
Byggherren må rette seg etter bestemmelsen i sirkulærets avsnitt B og C, pkt. 14,24 og 25.

5000-3-64 Sentrum

Arndek gateregnskt. 5001 13/5 65

J.nr. 1647/64

Byggeanmeldelse

Mottatt 23 DES 1964

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. GNR. 18. BNR. 1.

1 etasje med kjeller. Enebolig aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Jakobsliveien 94

Rekv. utskrivning sendt 14/5-65

Trondheim, den 21/12 1964

Byggherre: Edgar Kyrre Berg. (egenhendig underskrift)

Adresse: Wessels gt 13.

Anmelder: Ole Jansen

Adresse: Ch. Lundsst

Ansvarshavende:

Arbeidsgebyr kr	10,00
Kontrollgebyr kr	111,00
Tilsigsgebyr kr	10,00
Sum:	131,00

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse cá 1100 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 80 m² m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering: Dyrket mark. Bankett 20·40
Blanding 1-5
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: 1/4 ' drenering.
Vann og kloakk tilknyttes off. ledning.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Frittliggende.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom. 0.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: 0.
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)

§§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Opparb. av gate avtale med kommunen.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg: Ingen
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden: Ingen.

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring: Ingen sokkel/fremspring.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Ingen
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: I hovedtrapp.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen

§§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Ca 6 meter.

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Kjelleren: Betong hulstein.
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)
Trevegg. Utvendig Tømmermannspanel. (2 lag papp.)

§ 81. Isolasjon: 10 cm steinull. 2 lag papp.
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning: Papp + sementsten.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: ~~85 cm~~ Kjellertrapp. 70 cm.
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.) Utv. trapp. 335 cm

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: 1 murpipe. Oljefyring
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.) 1 peis.

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal: H. 245 cm. Gulvflate 67,4 m²
Lysareal 11,3 m².

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.) Vaskerom og (brendsel i kjeller.
Klekott i soverom. ved bu i kjeller.)

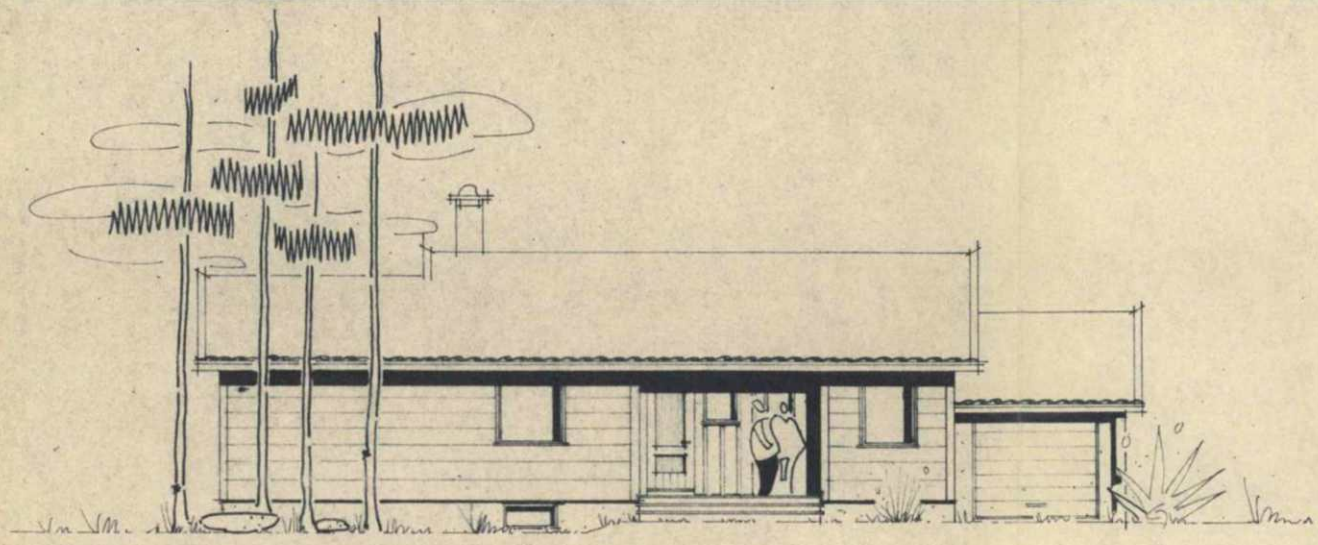
§ 109. Klosetter: 1 Klosett.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

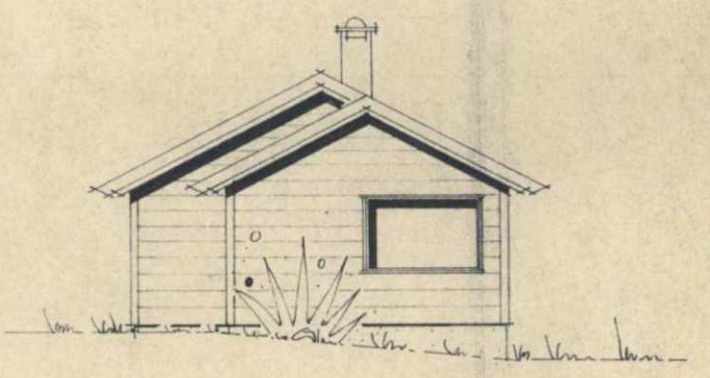
§ 148. Innhegning: Hekk.
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

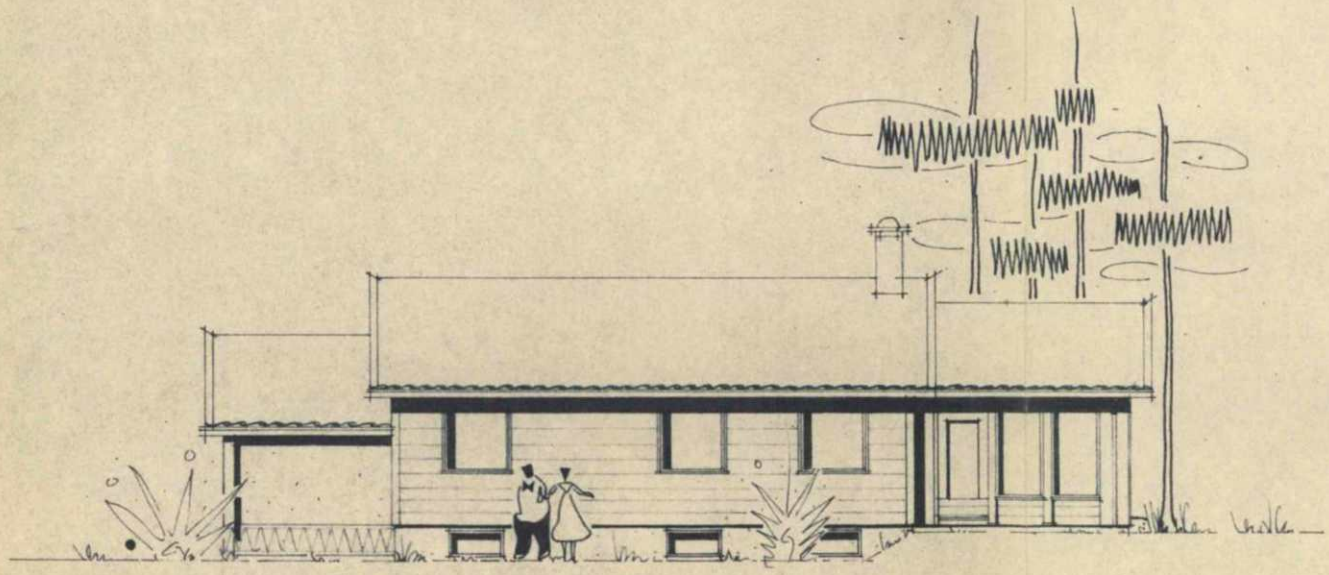
Gjeldende servitutter:



FASADE (A) MOT:

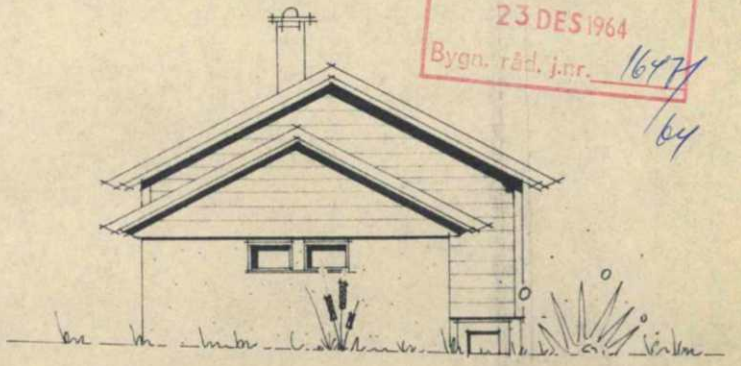


FASADE (D) MOT:



FASADE (C) MOT

Mottatt
23 DES 1964
Bygn. råd. j.nr. 1677/64



FASADE (B) MOT:

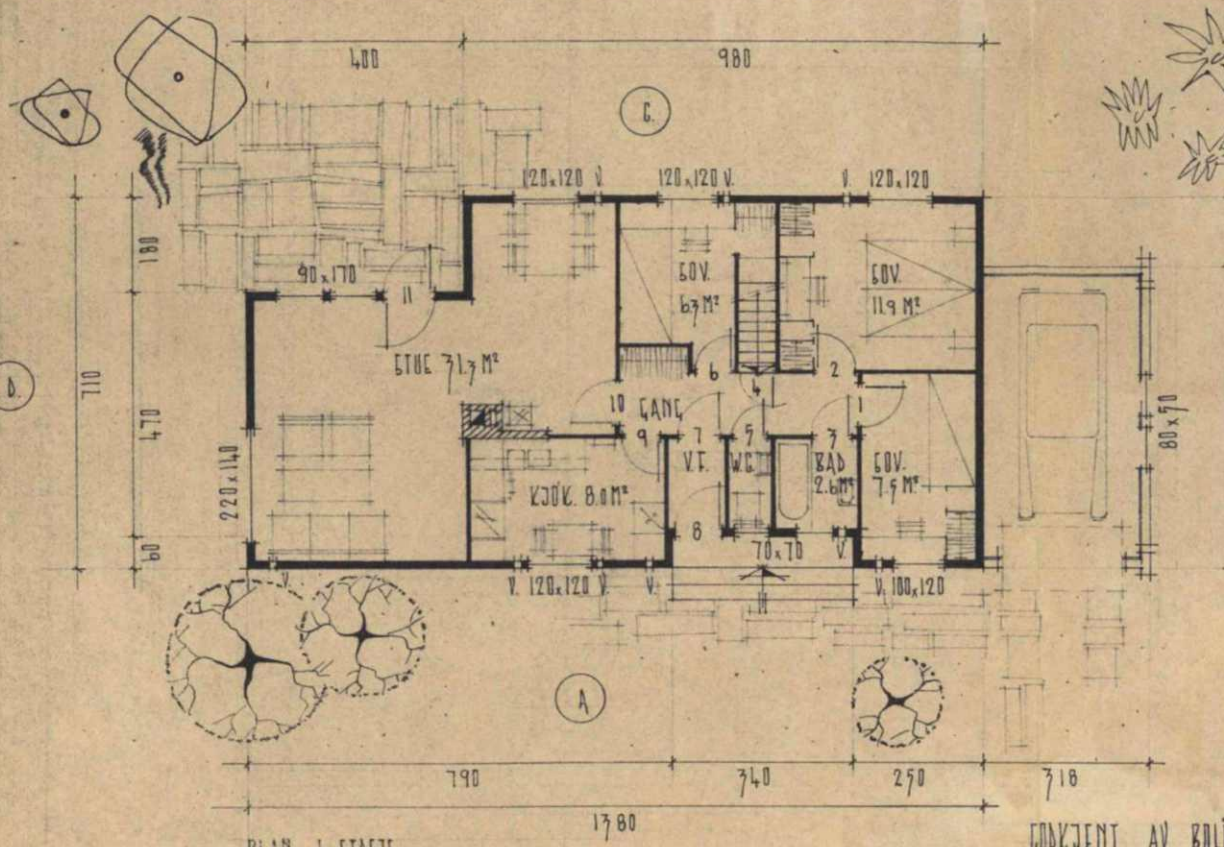
80 M² LEIEAREAL

TYPE 14 ÷

RETTET 28-2-67

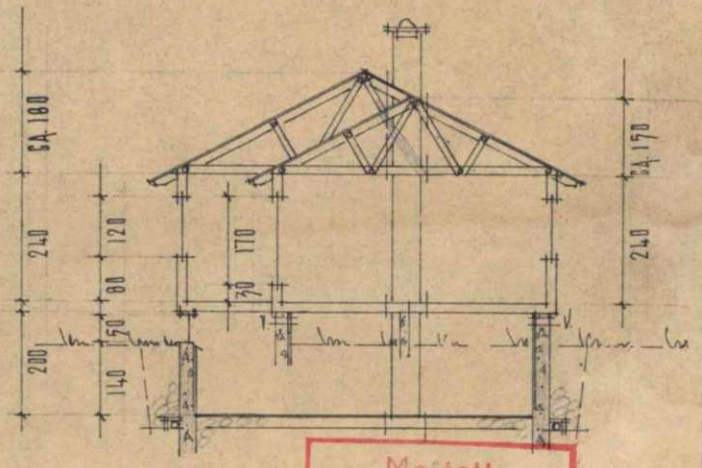
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	5-12-62	TEGN. NR.: B-10-5147.2 ÷

TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 17 AV 6. 6 1930



PLAN I ETASJE

13,80
3,18
1698



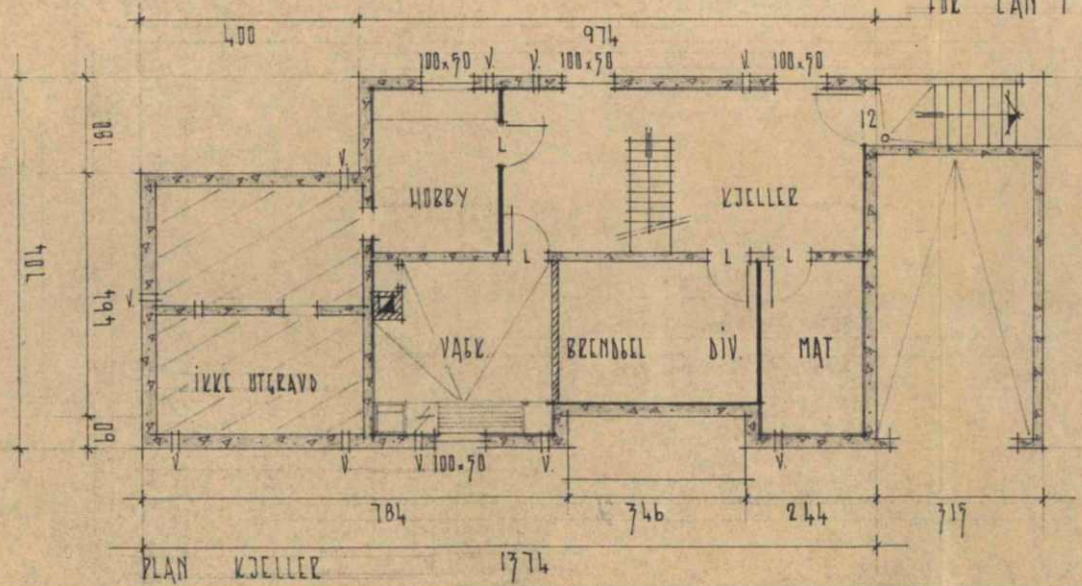
TVERRSNITT

Moltatt
23 DES 1964
Bygn. rådet for
1647
64

TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE
JFR. LOV NR.17 AV 6.6.1930.

GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET 8-7-63.
FOR LÅN I STATENS BOLIG BANKER

80 M² LEIEAREAL



PLAN KJELLER

13,24
3,15
1669

DØRER I 1. ETASJE:

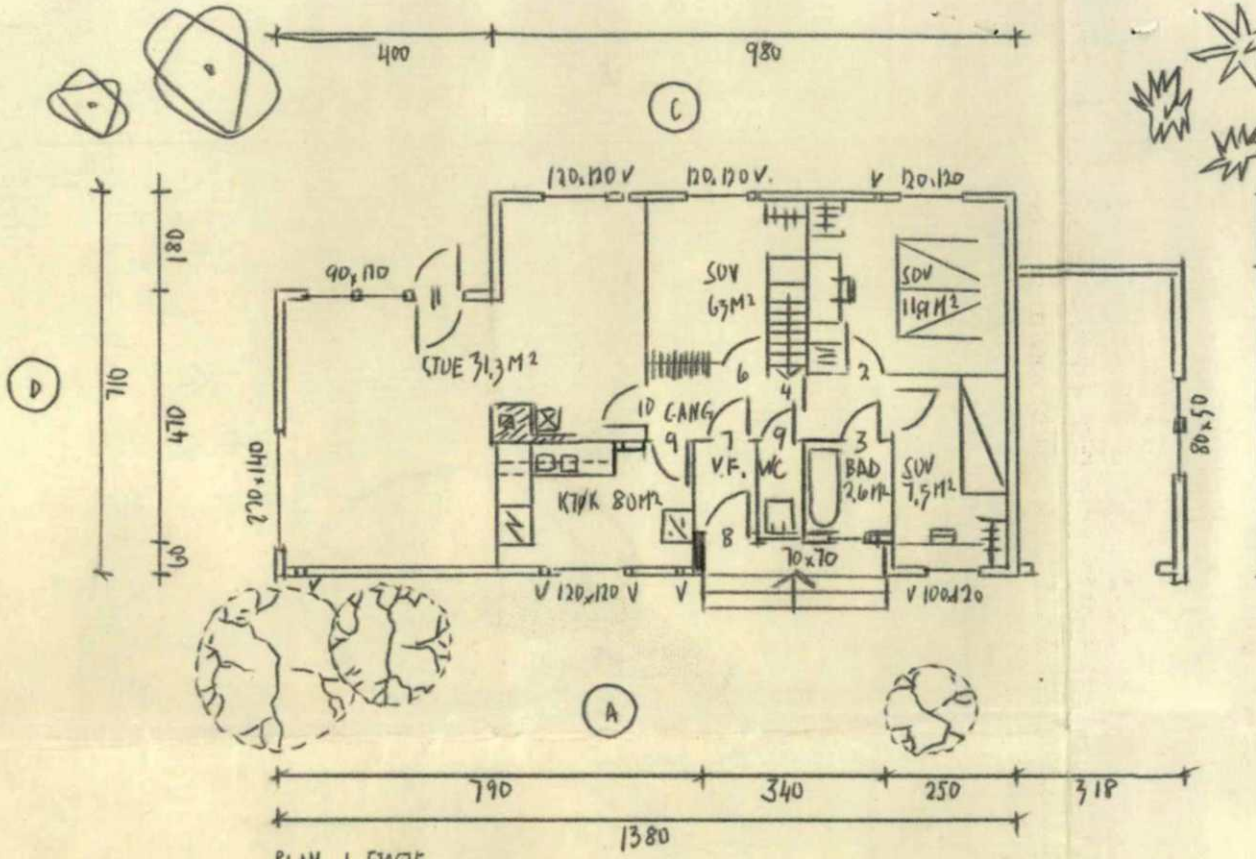
NR. 1-2-6-9-10-	78 x 199	4 V. 1 H.
" 3	68 x 195	H.
" 4-5	68 x 199	1 V. 1 H.
" 7	88 x 199	H.
" 8	90 x 199	H.
" 11	88 x 195	SE PLAN

DØRER I KJELLER:
NR. 12 90 x 198 H.
ØVRIGE LABANK

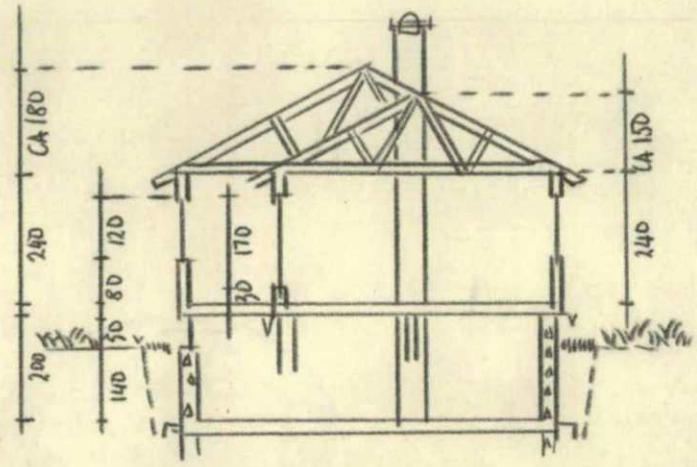
TYPE 14÷

RETTET 20-2-63.

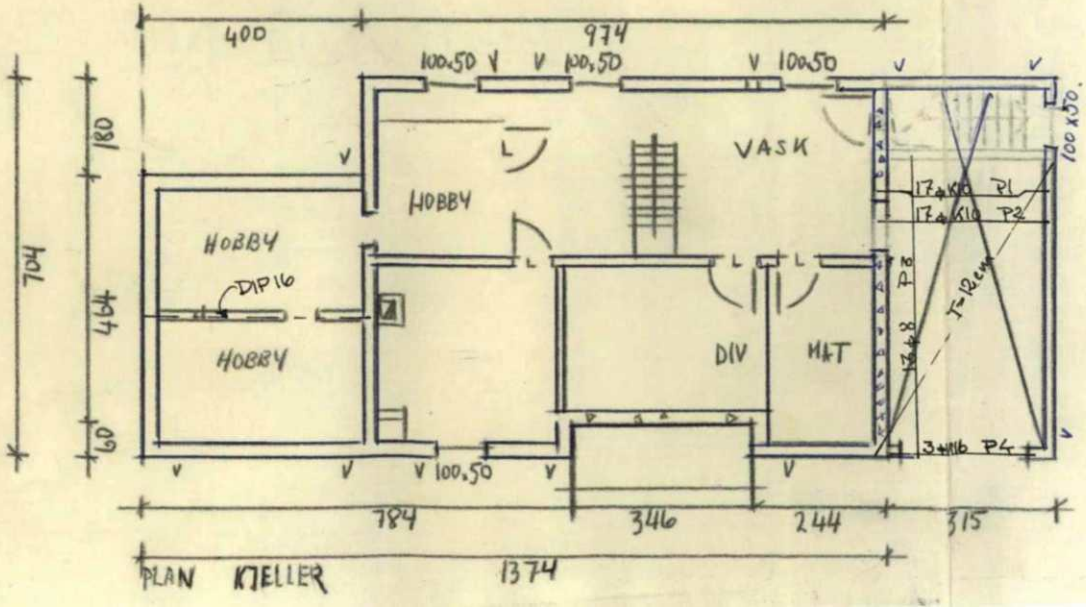
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:	
CA:	5-12-62	TEGN. NR.:	B-10-547.1÷



PLAN I EVASTE



TVERSNITT



PLAN KJELLER

Byggingsvedtak j.nr. [illegible]
Meldt dato 3/9-65
Godkjent dato 6/9 [illegible]

80 M² LEIEAREAL

Jakobslivegen 94

TYPE 14 ÷

M 1:100

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

2

HFT

G.nr. 18	Br.nr. 14	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Jakobslivegen 94		den 6.6.1978	Sak nr. B 860/78

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 18.4.1978 fra Edgar Kyrre Berg på tilbygg av tre i en etasje til bestående enebolig.
Tilbygget får en grunnflate på ca. 20 m^2 og inneholder utvidelse av stue.

Vedtak:

Tilbygget godkjennes.
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av frittbærende takstol må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 860/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Edgar Kyrre Berg
Jakobsliv. 94
7058 JAKOBSLI

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Jakobslivegen 94
BYGGHERRE	Edgar Kyrre Berg
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 6.6.1978

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

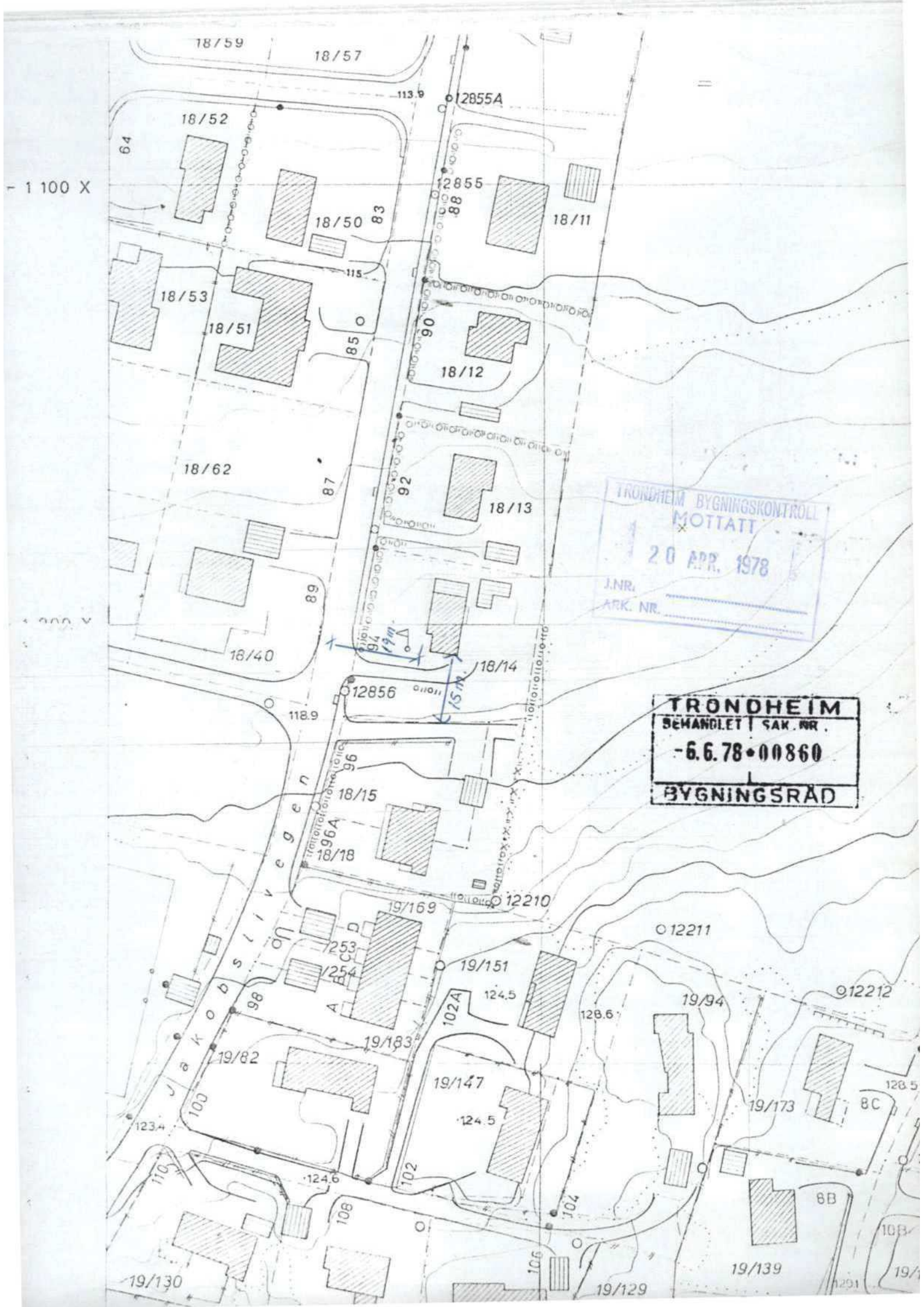
En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

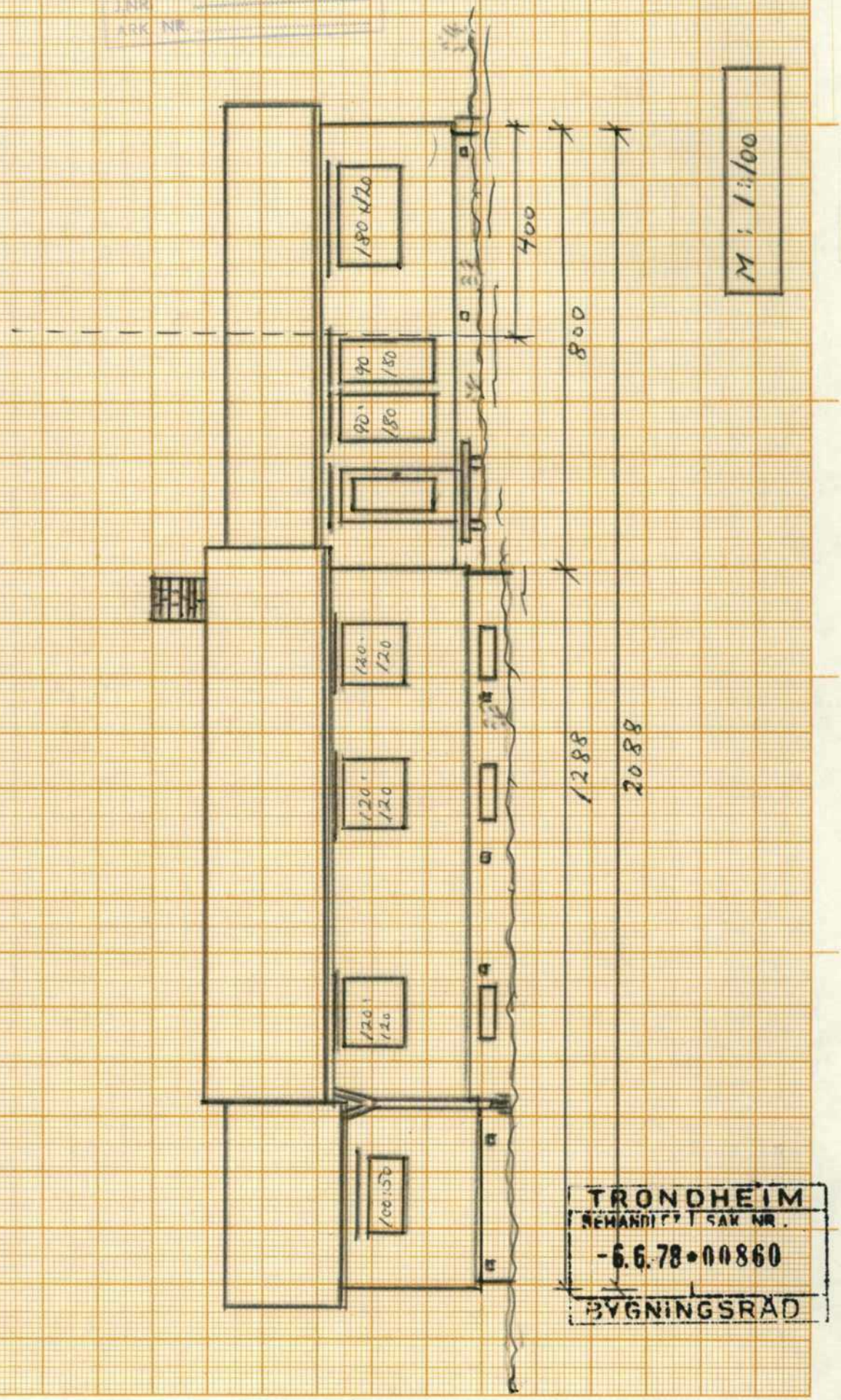
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 26/6. 78.

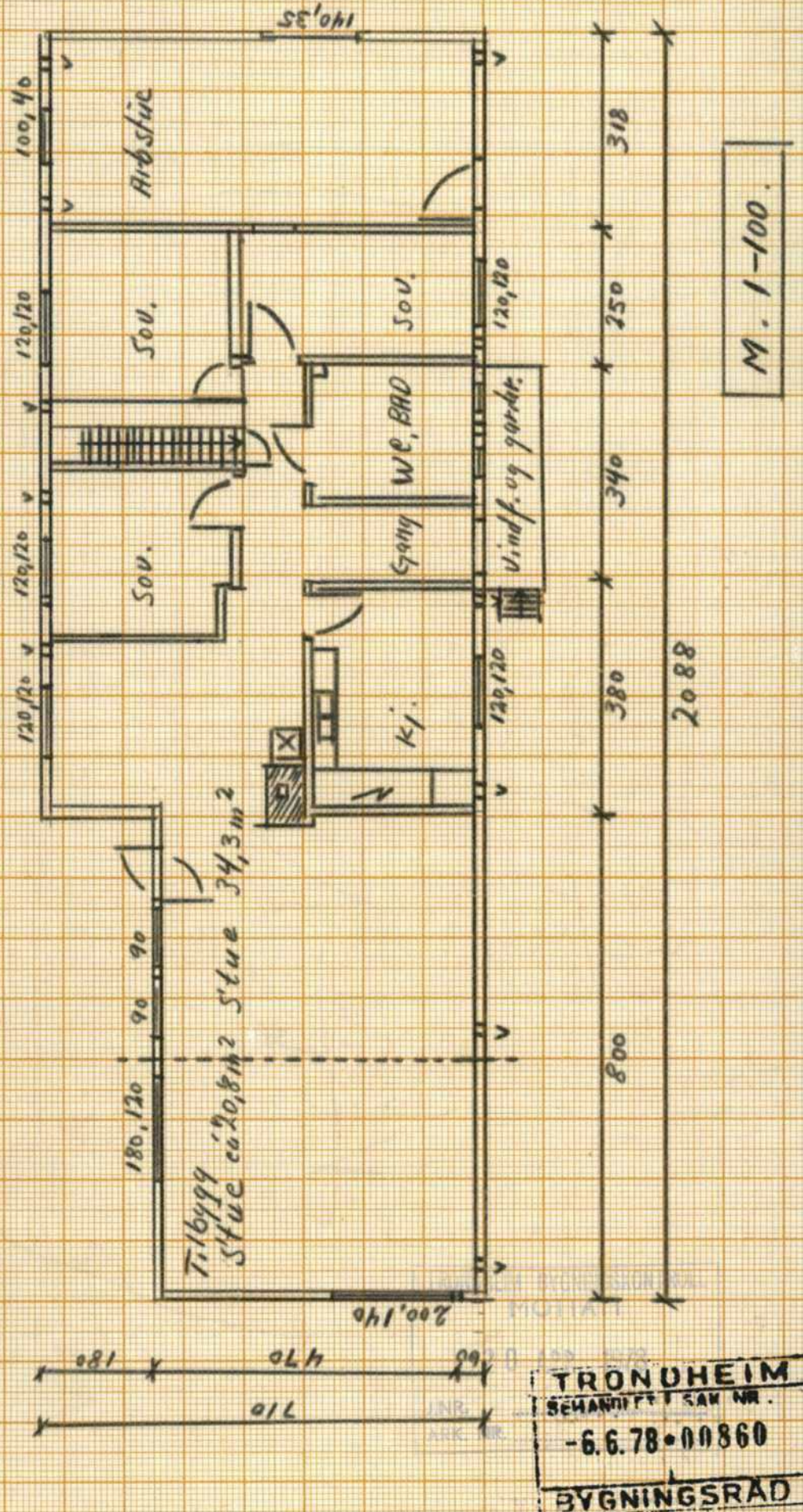
Bygningssjef


18/59
18/57
113.9
12855A
18/52
64
12855
88
18/50
83
18/11
115
18/53
18/51
85
90
18/12
18/62
87
92
18/13
89
94
19m.
18/14
16/40
15 m.
12856
118.9
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR. 1978
J.NR.
ARK. NR.
TRONDHEIM
BEHANDLET | SAK. NR.
-6.6.78-00860
BYGNINGSRÅD
96
18/15
196A
18/18
12210
19/169
12211
253
254
19/151
124.5
12212
98
102A
128.6
19/94
19/183
19/82
19/147
124.5
19/173
8C
128.5
100
123.4
110
124.6
102
104
108
8B
106
19/139
19/130
19/129

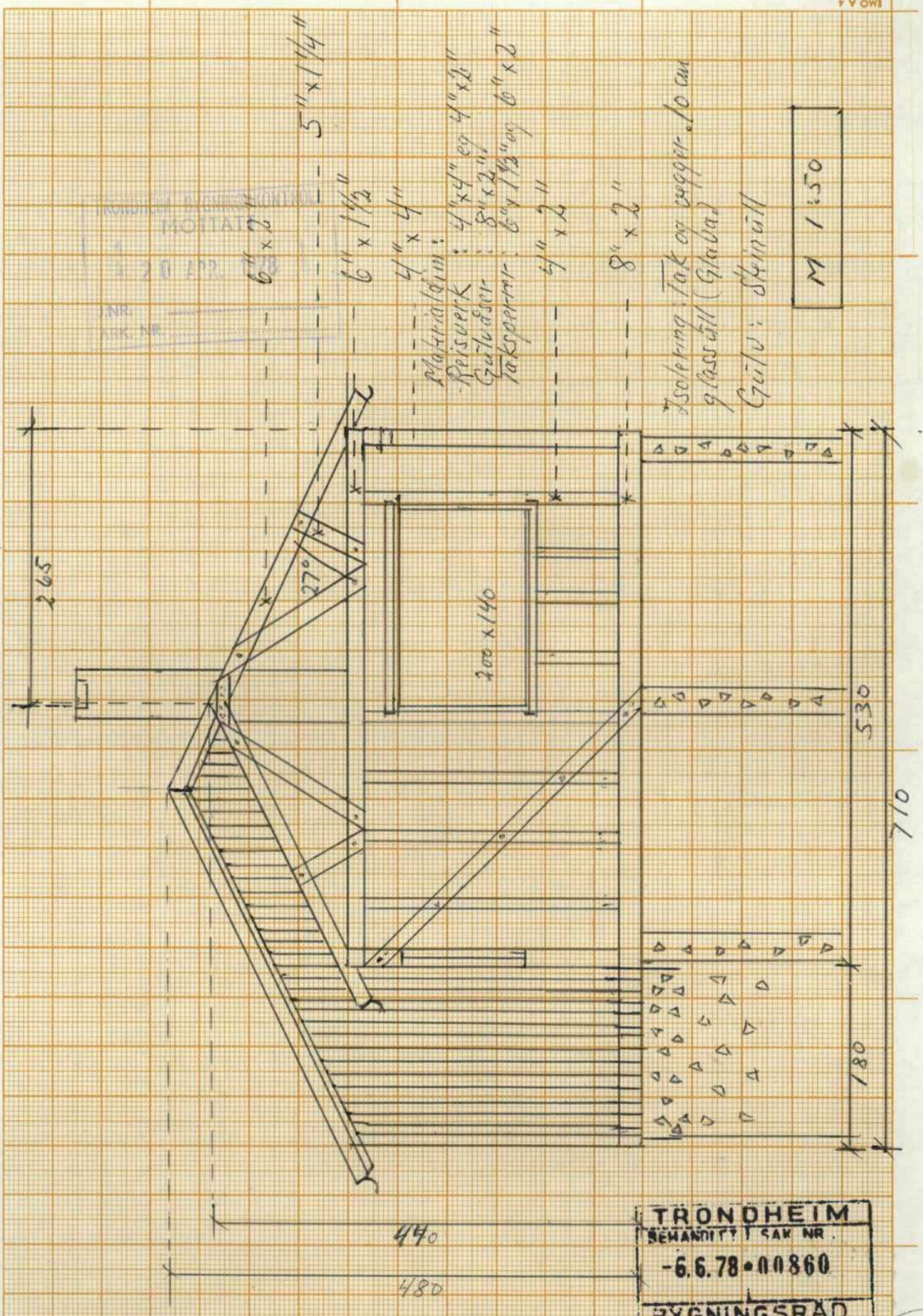

18/59
18/57
113.9
12855A
18/52
64
12855
88
18/50
83
18/11
115
18/53
18/51
85
90
18/12
18/62
87
92
18/13
89
18/40
94
19 m
18/14
12856
15 m
118.9
96
18/15
18/18
12210
19/169
12211
253
254
19/151
124.5
102A
19/94
12212
128.6
19/183
19/82
19/147
124.5
19/173
8C
100
123.4
110
124.6
102
104
8B
108
106
19/139
19/130
19/129
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR. 1978
J.NR.
ARK. NR.

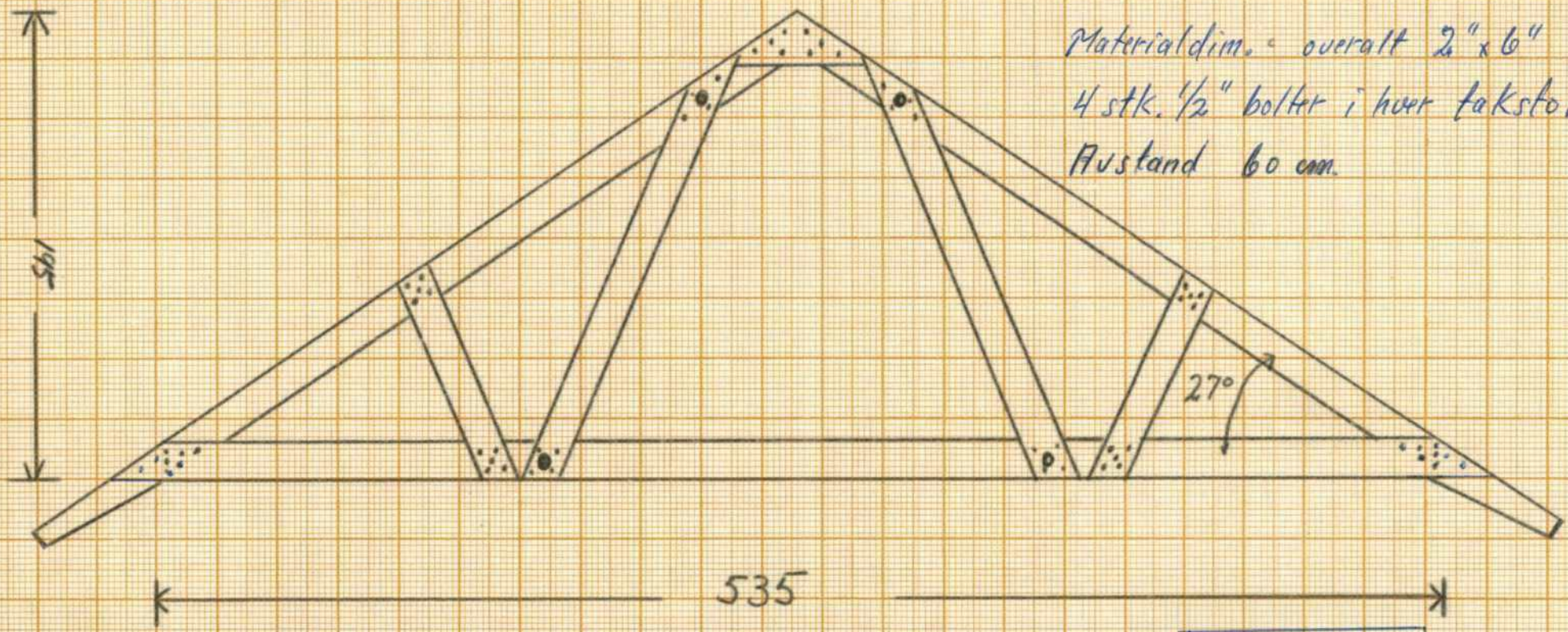


TRONDHEIM
SAK NR.
-6.6.78-00860
BYGNINGSRÅD



TRONDHEIM
SEKRETARIATET SAK NR.
-6.6.78-00860
BYGNINGSRÅD


Isolering: Tak av steinull 10 cm
glassull (Glava)
Gulv: Steinull
M 1:50
Materialer:
Reisverk: 4"x4" eg 4"x2"
Gitterbjelker: 8"x2" eg 6"x2"
Takspærer: 6"x1½" eg 6"x2"
5"x1½"
8"x2"
6"x2"
6"x1½"
4"x4"
5"x2"
265
200x140
27°
530
710
1800
440
480
TRONDHEIM
SEKRETARIAT SAK NR.
-6.6.78-00860
BYGNINGSRÅD



Materialdim. = overalt 2" x 6"
4 stk. 1/2" bolter i hver takstol
Avstand 60 cm.

M: 1:25

Jakobsli v. 94 er et Fjogstadhus og takstolene for tilbygget blir av samme dim. og type som tidligere er brukt etter Fjogstads tegninger

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Edgar Kyrre Berg,
Jakobslivegen 94,

h e r.

Vedr. enebolig med garasje på Jakobslivegen 94.

Puss og innredning av kjeller, dør mellom kjeller og entre, utvendig trapp, innvendig kledning i garasje, pålegging av takstein og jernstige mangler.
Det må legges en plate på gulvet foran peisen.
Alle garderobeskap må få lufting til rommene.

Leiligheten er ellers godkjent og kan taes i bruk, når dør mellom entre og kjeller er innsatt.
Når disse mangler er utført må bygningskontrollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1. juli 1966

B. Forsner
bygningskontrollør

Herr Kyrre Berg,
Jakobslivegen 94,
her.

Vedrörende enebolig med garasje på Jakobslivegen nr. 94.

Innredning av kjeller og kledning av garasje med brannherdige plater B-15 mangler. Våningshuset er ellers godkjendt og tillatt tatt i bruk.

Når disse mangler er utført må bygningskontroollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 28.12.66.

B. Forsner.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

R 234, sl.f. 28.08.86. R234

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN OVERVIK, GNR. 20/1.

Dato for siste revisjon av planen: 09.05.86
Dato for bystyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Byggeområder
   - Trafikkområder

3. Bestemmelser for byggeområder.

3.1 I byggeområdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg, i hovedsak plassert som vist på plankartet. Utnyttelsesgraden må ikke overstige U = 0,1.

3.2 Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det innredes underetasje. Takvinkelen skal være mellom 27^{o} og 40^{o}. Loft kan innredes til boligformål, evt. brukes som hems innenfor rammen av byggeforskriftene.

3.3 Bebyggelsen skal ligge minst 10 m fra vegmidte. Hvor terrenget vanskeliggjør det, kan garasjer tillates plassert inntil 2,5 m fra regulert vegkant. Garasjen skal da ligge parallelt med vegen.

4. Bestemmelser for trafikkområde.

4.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg med ensidig fortau.

5. Friområder.

5.1 Det tillates ikke terrenginngrep eller trefelling i område F1.

6. Andre forhold i reguleringsplanen.

6.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg og boligbygging skal skje mest mulig skånsomt.

6.2 Eksisterende trevegetasjon skal i prinsippet bevares. I forbindelse med behandling av byggemelding skal det redegjøres for nødvendig felling av trær.

R234

6.3 Det kan bare tillates oppført en bolig på hver tomt i planområdet. Det tillates ikke fradelt nye tomter.

6.5 Det skal oppføres gjerder på den siden av boligtomtene som grenser mot dyrka mark.

7. Felles bestemmelser.

7.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven og bygningsforskriftene.

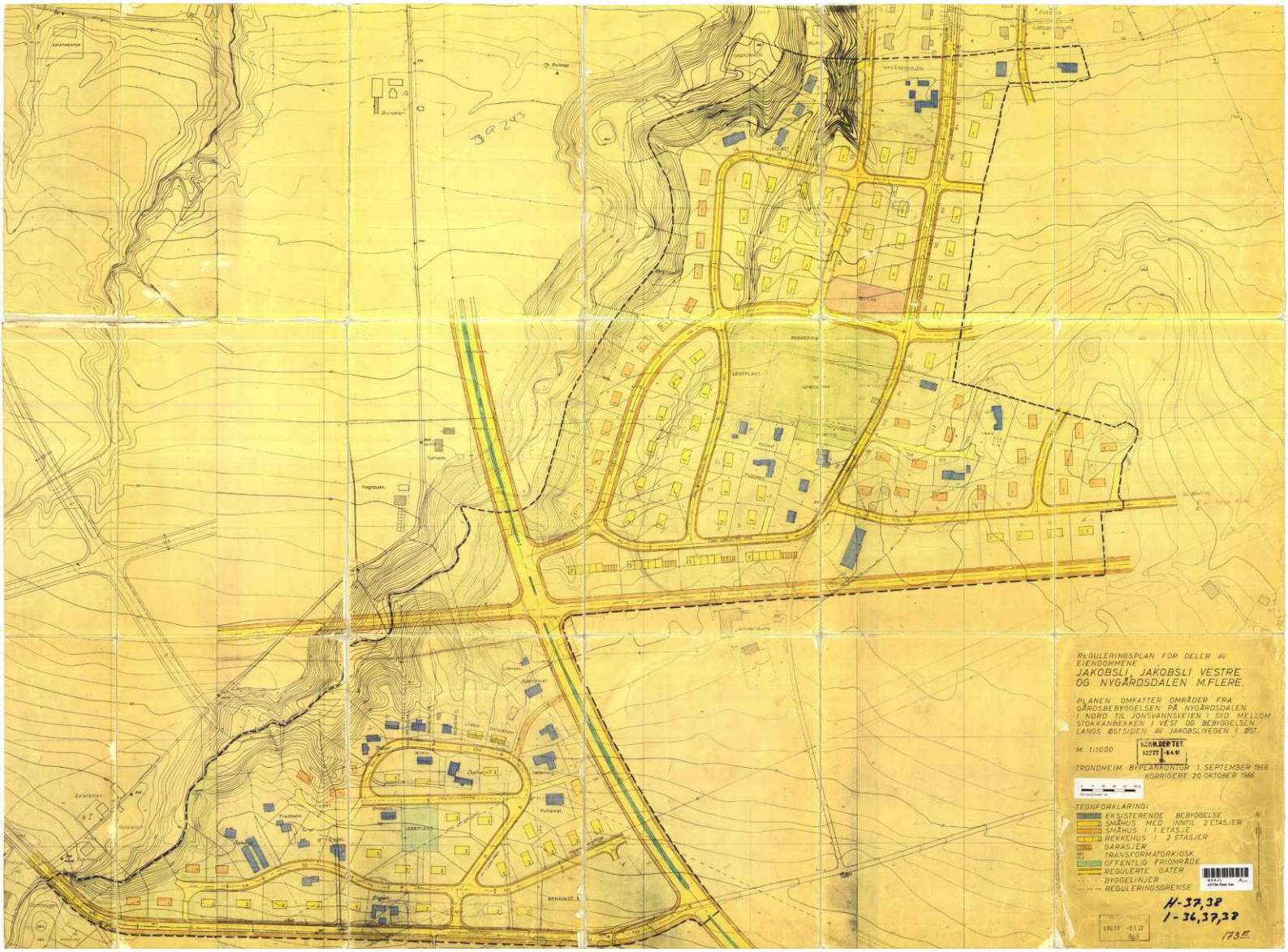
7.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

IBM208 02

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.08.1986, sak B nr. 134/1986

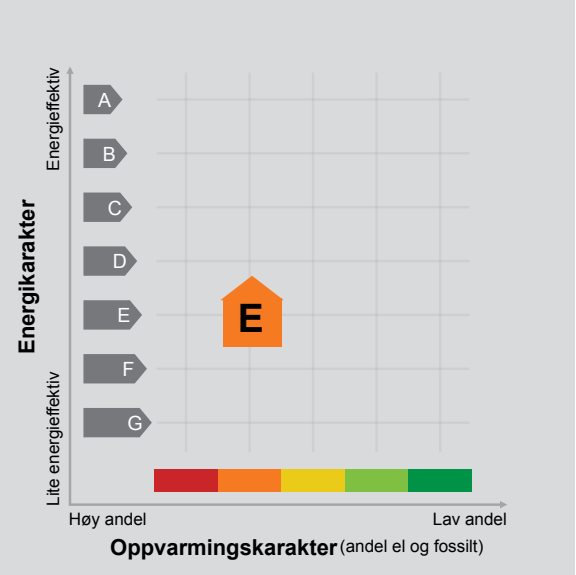
ordfører

formannskapssekretær


REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE
JAKOBSLI, JAKOBSLI VESTRE
OG NYGÅRDSDALEN M.FLERE.
PLANEN OMFATTER OMRÅDER FRA GÅRDSBEBYGGELSEN PÅ NYGÅRDSDALEN I NORD TIL JONSVANNSVEIEN I SYD MELLOM STOKKANBEKKEN I VEST OG BEBYGGELSEN LANGS ØSTSIDEN AV JAKOBSLIVEGEN I ØST.
M. 1:1000
KJENNELSESTEKST
92277 - 64/0
TRONDHEIM BYPLANKONTOR 1 SEPTEMBER 1966
KORRIGERT 20 OKTOBER 1966
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
SMÅHUS MED INNTIL 2 ETASJER
SMÅHUS I 1 ETASJE
REKKEHUS I 2 ETASJER
GARASJER
TRANSFORMATORKIOSK
OFFENTLIG FRIOMRÅDE
REGULERTE GATER
BYGGELINJER
REGULERINGSGRENSE
N
LEKEPLASS
PARKERING
H-37,38
I-36,37,38
173E

ENERGIATTEST

Adresse	Jakobslivegen 94
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182260215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155451
Dato	14.08.2025



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 17 737 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 737 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/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: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**18**	**14**	**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 18/14
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7032900
7032800
18 / 37
18 / 53
18 / 51
18 / 64
18 / 12
18 / 48
18 / 60
18 / 79
18 / 62
18 / 13
18 / 49
18 / 61
18 / 40
18 / 14
18 / 39
18 / 77
18 / 15
18 / 18
19 / 169
19 / 189
19 / 253
19 / 254
19 / 151
19 / 183
20 / 85
20 / 84
20 / 83
20 / 82
20 / 81
20 / 80
20 / 79
20 / 61
20 / 69
20 / 70
20 / 73
20 / 71
20 / 74
20 / 72
20 / 75
20 / 76
20 / 28
20 / 29
20 / 77
20 / 78
20 / 30
20 / 31
20 / 25
20 / 7
20 / 9
20 / 8
100m
N=7032728.19


18/14 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
18 / 62
18 / 13
20 / 81
18 / 40
20 / 80
20 / 78
18 / 14
20 / 79
18 / 77
18 / 15
1
2
3
4
5
6
7
8
9
40,34
21,61
13,16
18,14
17,30
8,40
7032800
50m

Areal og koordinater

Areal: 1524,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032819,65 Øst: 574614,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032819,65	574599,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,61	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032840,98	574602,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			40,34	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032834,54	574642,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,16	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032821,47	574641,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,30	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032804,29	574638,98	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	11	
			0,79	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032804,45	574638,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,07	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032802,40	574637,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	140,00
			8,40	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032801,27	574629,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	140,00
			33,67	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032801,81	574596,00	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	407,50
			18,14	Ikke hjelpelinje		11	

dv. 421/89 Gjeldende reguleringsbestemmelser.

R 173e → R 173e 5 st.f. 26.06.67 + tilføyelse dv. 29.12.89

REGULERINGSBESTEMMELSER R 173e

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE JAKOBSLI, JAKOBSLI VESTRE OG NYGÅRDSDALEN M/FLERE I TRONDHEIM KOMMUNE

1. Husene skal legges i forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Byplanrådet kan dog hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. Takvinkelen skal være mest mulig ensartet i de enkelte kvartal.

3. Garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet.

4. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsmyndighetene

5. Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

6. Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

7. På tomtene må ikke plantes trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn vil virke sjenerende for nabo.

8. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

9. Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for trafikken. Oppsatt gjerde må ikke være høyere enn 80 cm. Heller ikke må beplantningen innenfor 40 m-grensen (frisiktområdet) i veikryss være høyere enn 1 meter over veiplan.

10. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

11. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by- og bymark til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tilføyelse 29.12.89

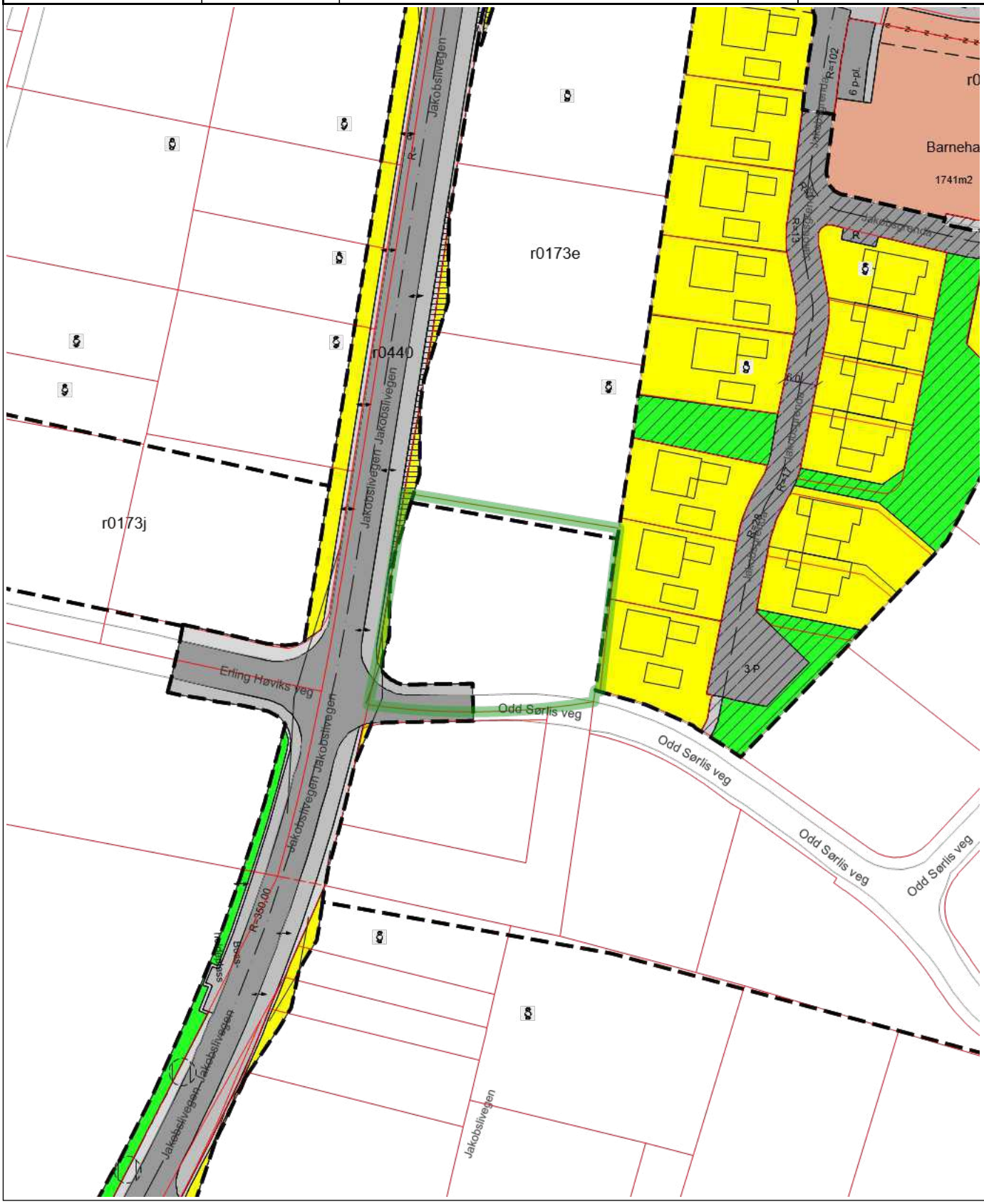
12. Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Særlig gjelder dette eldre furutrær som bidrar til å opprettholde områdets særegne karakter"

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 94 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

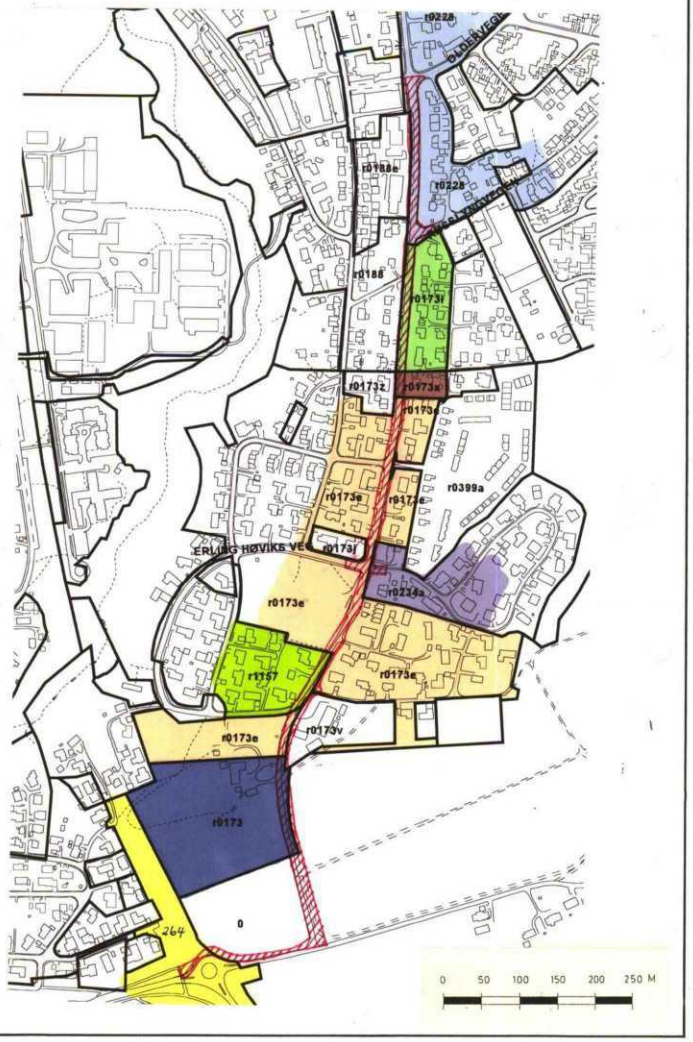


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- 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
- Bolig
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal


Per Kviens veg
Prestmuvegen
Jakobsli Vestre
Jakobsli 2
Jakobsli Søndre
Buss-holdeplass
Alv Schielloes veg
Ringveien
Rønningsveien
Rønningsveien
Jakobsgata
Jakobsgata
Jakobsgata

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

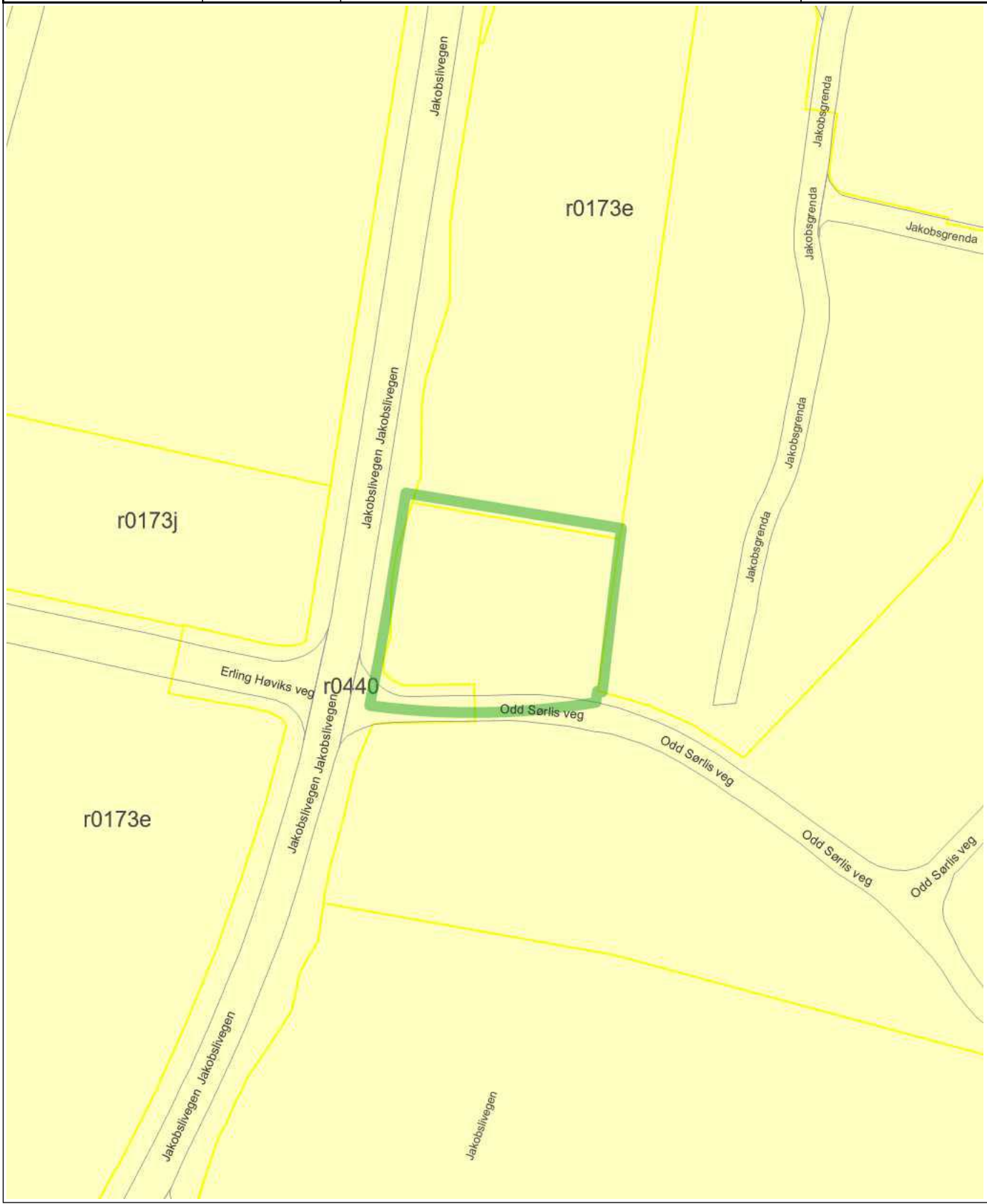
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 173	stf. 10.11.64 Reguleringsplan for del av Jakobsli vestre m.fl.
R 173e	stf. 26.06.67 Reguleringsplan for deler av eiendommene Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen m.fl.
R 173i	br. 09.12.69 Reguleringsplan for Jakobslivegen 70,72,74,76,78 og 80.
R 173x	dv. 02.11.90 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Jakobslivegen 80.
R228	stf.16.07.63 Reguleringsplan for et område begrenset av R 50 I nord, Jakobslivegen i vest, Røsslyngvegen i syd og Presthus i øst.
R 234a	dv.11.02.87 Endring av reguleringsplan for eiendommen Overvik 20/11 Ranheim.
R 264	stf. 02.04.87 Reguleringsplan for Jonsvannsvegen fra Stokkanhaugen til Fortunalia og del av Brundalsforbindelsen.
R 1157	br. 01.07.69 Endring i stadfestet reguleringsplan for deler av eiendommen Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen.
0	Uregulert.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 94 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 440

Arkivsak:02 /26505

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JAKOBSLIVEGEN.

Planen er datert	:07.02.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	:18.06.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:18.06.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:28.08.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune og datert 7.2.03.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

-Byggeområder
- -boliger
- -forretninger og kontor

-Landbruksområder
- -Jordbruksareal

- Offentlige trafikkområder
- -kjøreveg
- -gang- og sykkelveg, fortau
- -annen veggrunn
- -bussholdeplass

-Friområder
- -anlegg for lek og sport

-Spesialområder
- -frisiktsone

-Fellesområder
- -felles avkjørsel

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Boligområde

Området skal benyttes til boligtomter. Vegskråninger skal kunne etableres som vist på plankartet. Det kan ikke etableres ny bebyggelse i området.

3.2. Forretning og kontor
Området skal benyttes til tomt for forretninger og kontor. Det kan ikke etableres ny bebyggelse i området.

§ 4 LANDBRUKSMRÅDER

Området skal nyttes til vegskråninger og jordbruksareal.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veg:
Vegen skal opparbeides med den inndeling i kjøreareal, gang/sykkelareal og bussholdeplass som er vist på plankartet.

Annen veggrunn:
Arealet skal blant annet nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes.

§ 6 FRIOMRÅDER

Området skal gies en parkmessig opparbeiding.

§ 7 SPESIALOMRÅDER, FRISIKTSONE

Det kan her ikke etableres beplantninger eller andre sikthindringer her som er høyere enn 0.5m.

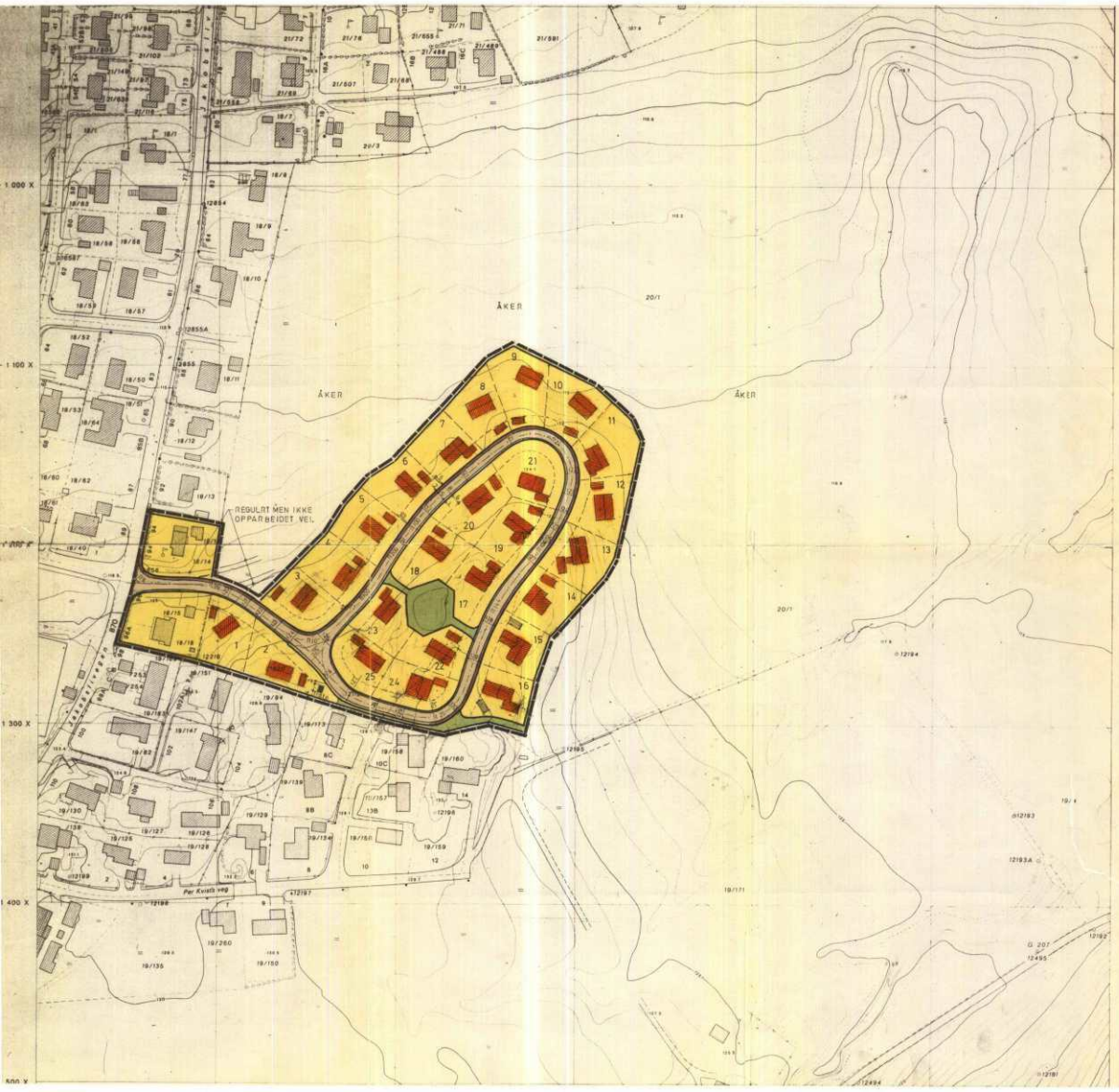
§ 8 FELLESOMRÅDER

Arealet skal nyttes til felles adkomster. Hvem arealet skal være felles for går fram av tilstøtende planer.

Bystyrets vedtak av 28.08.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Jakobslivegen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune senest endret 18.6.03 med bestemmelser senest endret 18.6.03.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §27-2 nr 1.



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U•
- BOLIGER U•
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H — HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- planens begrensning
- grense for reguleringsformål
- tomtegrense
- byggelinjer
- avkjørsel
- BEB — omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

N

Endring av
Reguleringsplan for del av eiendommen
Overvik, Ranheim, G.nr. 20 - B.nr. 1

utarbeidet av
THORSTEIN ØREN, arkitekt MNAL.
14. FEBR. 1985.

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.
			07.11.85.	[illegible]
			30.10.86.	[illegible]
			15.01.87.	[illegible]
			27.01.87.	ØKET TOMTEANTALL FRA 21 TIL 25 STK.

0 10 20 30 40 50 M
ENHETSSTØRRELSE 1:1000

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1:1000	234a		

Kartblad: [illegible] Erstatning for: Erstatter av:

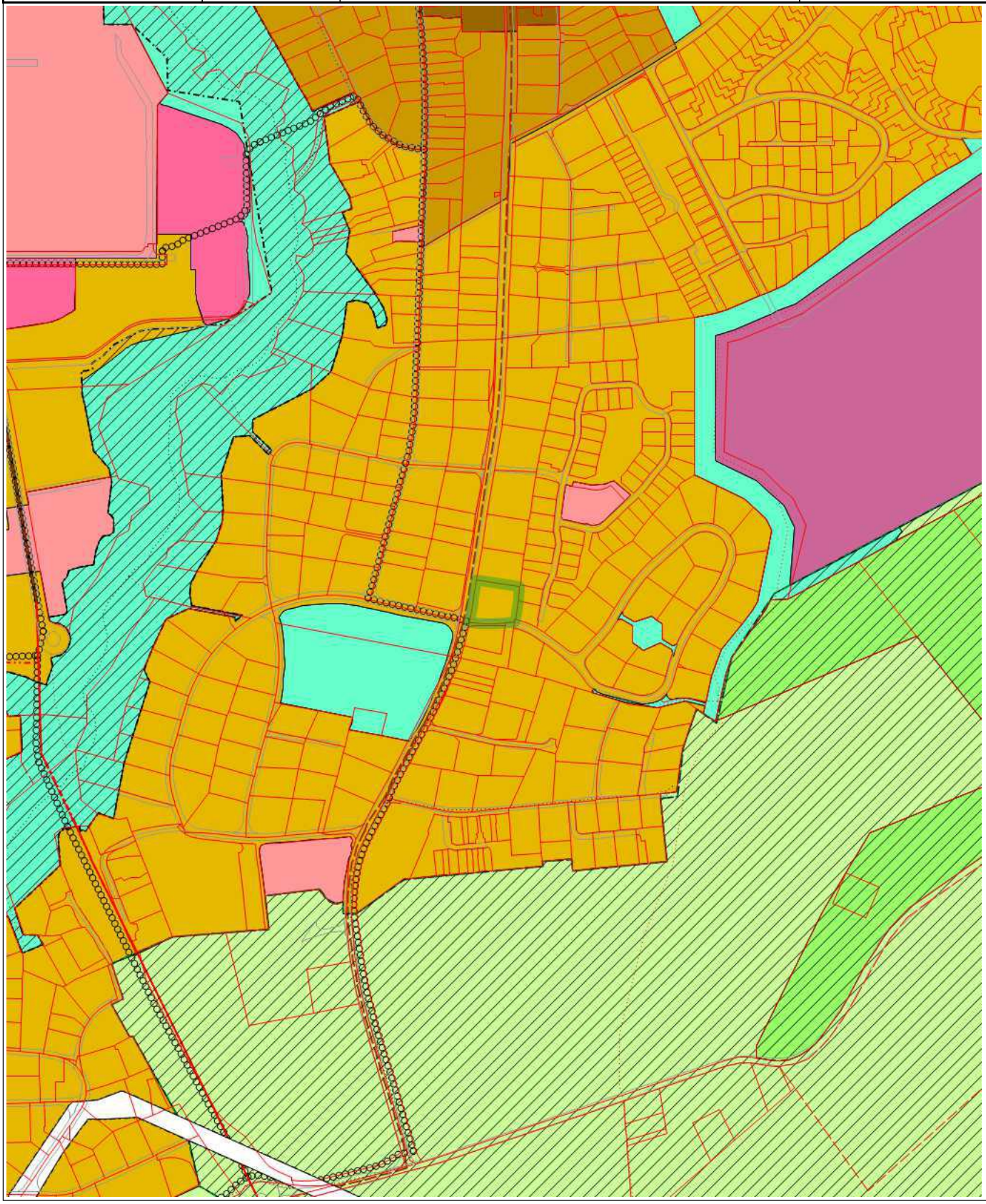
00585
702346 Peak Ker

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 94 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Område med innsigelse


Område for grunnvannsforsyning


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn bevaring naturmiljø


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Framtidig kollektivtrase


Hovedveg


Framtidig hovedveg


Framtidig hovedveg bru


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting

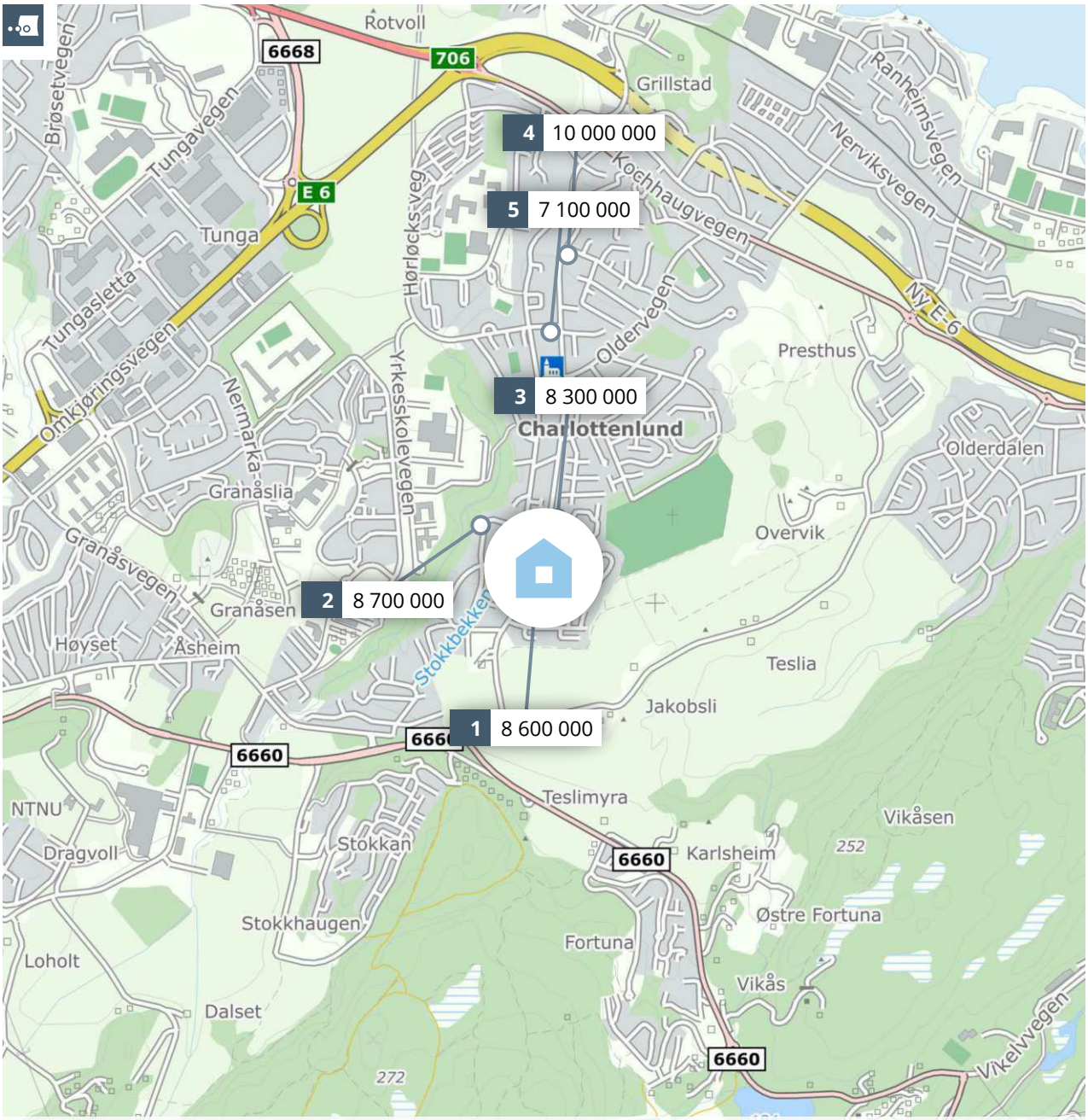

Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


LNFR


Framtidig LNFR



Meglers verdivurdering

JAKOBSLIVEGEN 94

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 20.08.2025

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: Odin Sundland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jakobslivegen 94, 7059 JAKOBSLI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 18 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS JAKOBSLI 16

Verdivurdert til

8 200 000

-	8 200 000	33 745
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	243 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 525 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

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	Jakobslivegen 84			07.01.2022	7 650 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**41 294**
	201 m²	1966	1 107 m² 3 sov						
4	Jakobslivegen 18			28.10.2024	10 700 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**30 211**
	331 m²	1940	1 226 m² 6 sov						
5	Jakobslivegen 41			12.05.2021	6 690 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**41 040**
	173 m²	1958	1 166 m² 4 sov						

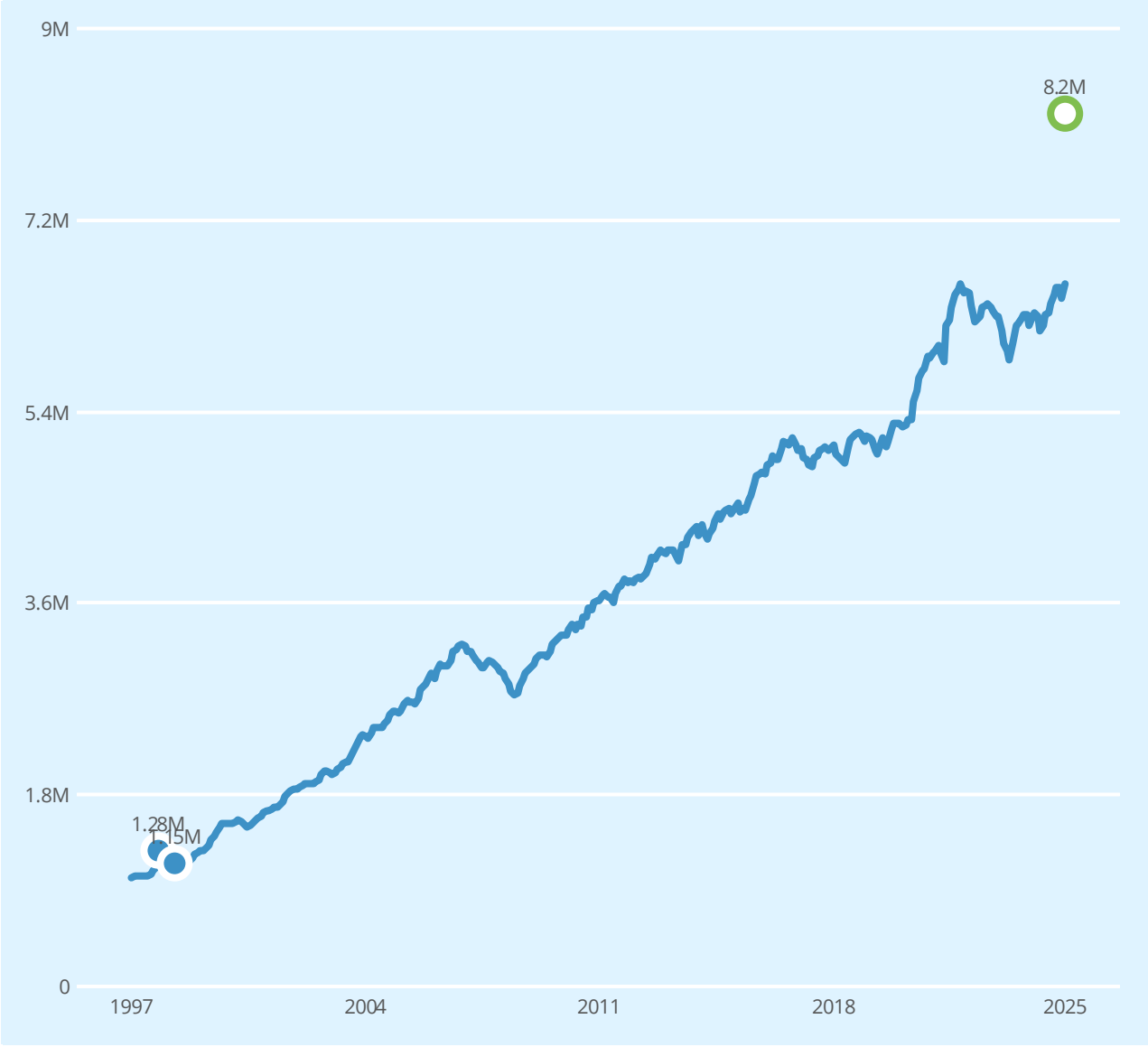
Flott og velholdt enebolig med særdeles stor og flott hjørnetomt på Charlottenlund. Eiendommen har eldre standard, men fremstår velholdt. Utvendig garasje.
Full kjeller med potensiale for utvikling. Eiendommen ligger med nærhet til både skøytebane, turstier, butikk, bussholdeplass, frisør m.m.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.1998		02.09.1998	-	1 150 000	-	1 150 000	4
04.03.1998		04.03.1998	-	1 280 000	-	1 280 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisvurderingen er satt høyere enn indeksert prisvekst på bakgrunn av tilsvarende boligsalg i området.

Eneboliger til salgs i 7059 JAKOBSLI nå

5
eneboliger til salgs

9.7M
9.4M
9 150 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i 7059 JAKOBSLI siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

8 895 000 Salgspris i snitt
8 885 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

48 235 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
45 166 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

33 745 Jakobslivegen 94 Totalpris 8 200 000

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:
Jakobslivegen 94, 7059 Jakobsli
Gnr. 18, Bnr. 14, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251154

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
