PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# KARL JONSSONS VEG 2E

–

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Trondheim |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114260001 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ole Tobias Schjelle | Linda Iren Killi |

| Gateadresse |
| --- |
| Karl Jonssons veg 2E |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| TRONDHEIM | 7037 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260001

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nytt tak før jeg kjøpte. Ikke noe problem nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260001

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260001

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260001

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ole Schjelle | 7601eb29f4b9d7101efeb4435076cd60de531431 | 19.05.2026 20:12:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Linda Irèn Killi | 49936dbafafdaddab180177f34a89aa1dafdd615 | 20.05.2026 16:45:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 114260001

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Karl Jonssons veg 2 E
# 7037 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Rekkehus |
| Byggeår: | 1962 |
| BRA: | 125 $m^2$ |
| BRA-i: | 114 $m^2$ |
| Rapportdato: | 16.1.2026 (Gyldig til 16.1.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 | 11 | 1 | 2 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Karl Jonssons veg 2 E
7037 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39144

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad 2 etasje | TG-3 er gitt på bakgrunn av tilstand og alder på baderommet. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på drenering. |
| Vinduer og dører | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje på vinduer og innramming. |
| Yttervegger | Tilstandsgrad 2 er gitt som følge av alder og materialenes beskaffenhet. |
| Takkonstruksjon og loft | TG-2 er gitt på grunn av eldre fuktmerker på under tak og takbjelker. |
| Kjøkken | TG-2 er gitt på grunn av skader på fronter ved vask. |
| Avløpsrør | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør. |
| Vannledninger | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger. |
| Varmtvannsbereder | TG-2 på bakgrunn av alder på varmtvannsbereder. |
| Våtrom: Bad i kjeller - Overflater | TG-2 er gitt på bakgrunn av at baderomsgulvet har mindre fall en dagens referansenivå. |
| Våtrom: Bad i kjeller - Membran, tettesjikt og sluk | TG-2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran. |
| Våtrom: Bad i kjeller - Ventilasjon | TG-2 er gitt på bakgrunn av naturlig avtrekk fra baderommet. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Grunnmur og fundament | TG-IU er gitt for at grunnmur på innsiden er stort sett utlektet og på utsiden tilfylt med masse. |
| Balkong, terrasse, platting | TG-IU på grunn av terrasse er snødekket. |

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

Trapp ned til kjeller mangler rekkverk og håndløper. Trappen er trang og det kan være vanskelig å etablere begge deler. Rekkverk anbefales å etablere mot kjellersture.

Det er ikke montert håndløper for trapp opp til 2 etasje.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**16.1.2026**

Rapportdato
**16.1.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Linda Iren Killi** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Ole Tobias Schjelle** — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Karl Jonssons veg 2 E, 7037 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 72 | Bruksnr: | 200 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Rekkehus**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Rekkehusbebyggelse. Boligen er over 3 plan. Grunnmur og naboskille i betong/mur. Øvrige yttervegger/veggkonstruksjoner og etasjeskillere i tre. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Takkonstruksjonen har saltaksform hvor deler av 2. etasje har overliggende kryploft som er isolert ned mot boligrom. Taket er tekket med betongtakstein.

# 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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | **30** | **30**<br>Romfordeling:<br>Kjellerstue, 2 boder og bad. | **0** | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **54** | **43**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, stue og kjøkken | **11**<br>Romfordeling:<br>Garasje. | **0** | **17** |
| **2. etasje** | **41** | **41**<br>Romfordeling:<br>Gang, 3 soverom og bad | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **125** | **114** | **11** | **0** | **17** |

## Kommentar til arealberegning

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

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

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.

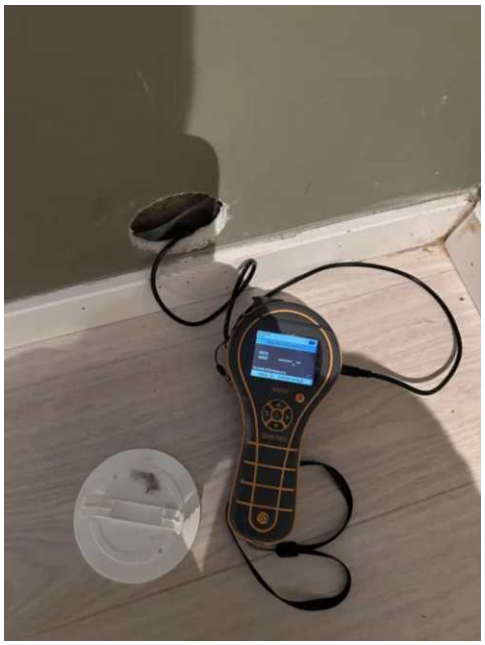
## 6.2 Grunnmur og fundament

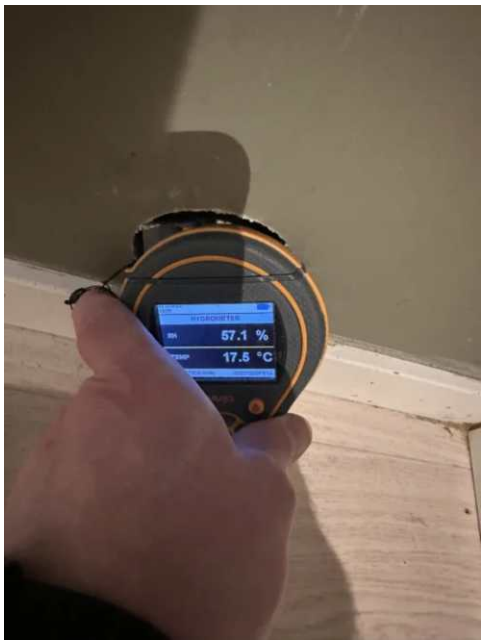
| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Det er støpt grunnmur med kjeller. | |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av leirholdige masser |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Det er støpt betong i grunnmur. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ikke kontrollerbart |

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

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

## 6.3 Rom under terreng






| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Kjeller er innredet etter byggeår, kjelleren ble pusset opp i 2017.
Kjelleren er innredet med oppholdsrom og våtrom, samt 2 boder.
Badet har utforret yttervegg, mens yttervegg i soverom har synlige murvegger og murgulv.

Kjelleren ventileres via åpningsvindu samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-1**

Det er utført fuktmåling med hygrometer inne i veggkonstruksjonen. Målingen viste en relativ luftfuktighet (RH) på 57,1 % ved en temperatur på 17,5 °C på måletidspunktet.

Resultatet indikerer et normalt og moderat fuktnivå, og verdien ligger under nivåer som normalt forbindes med risiko for kondens eller mikrobiell vekst. Basert på måleresultatet vurderes det ikke å foreligge tegn til unormale fuktforhold i den undersøkte delen av veggen på måletidspunktet.

Det tas forbehold om at målingen representerer en øyeblikksmåling, og at fuktforhold kan variere over tid som følge av blant annet temperaturendringer, ventilasjon og klimatiske forhold. Dugpunktet ligger da på ca 9 grader.

Det bemerkes at utforrede vegger, med ukjent oppbygging i kjeller er en risikokonstruksjon, samt ikke har kjennskap til dreneringen.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Det er terrasse med utgang fra stue, utført i impregnert trevirke.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-IU |
|---|---|
| Terrassen er dekket med snø og det er derfor en begrenset mulighet for inspeksjon av denne. | |

## 6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 2 og 3 -lags glass.<br>Ytterdør i malt utførelse.<br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er byttet vinduer i 1980 og 1990. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu på soverom, har noe defekt låsing/åpning | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det kan ikke utelukkes at vinduer må vedlikeholdes eventuelt byttes. | |

## 6.6 Yttervegger

| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning |
|---|---|
| Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning av ukjent alder. Lufting lot seg ikke kontrollere da dette er skjult av terrasser/beslag. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ikke kontrollerbart |

| | |
|---|---|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

Kledningen er stedvis værslitt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Med tanke på byggeår, kan man forvente manglende lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

## 6.7 Skorstein over tak

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |

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

## 6.8 Takkonstruksjon og loft



| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |

Taket har saltaksform.

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |

Taket er oppført med tverrliggende sperrer (åstak) med taktro, og konstruksjonen har saltaksform.
Kaldloftet er tilgjengelig for inspeksjon via loftsluke. Det er delvis satt opp knevegger på loftet.
Det er etablert luftespalter, som er synlige både fra kaldloftet og fra utvendig side.
Takkonstruksjonen over entré er lukket og innkledd, og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll utover synlige luftespalter fra utvendig side.

| | |
|---|---|
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |







| | |
|---|---|
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Ja |

Det er observert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med tidligere lekkasjer eller kondensdannelse. Fuktmerkene fremstår som eldre, og det er ikke registrert tegn til pågående eller aktive lekkasjer på loftet. Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av eldre fuktmerker i undertak, i og rundt pipe samt ved rørgjennomføringer.

Det er gjort fuktsøk i merker uten å finne avvik.

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

| | |
|---|---|
| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-2** |

Det er observert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med tidligere lekkasjer eller kondensdannelse. Fuktmerkene fremstår som eldre, og det er ikke registrert tegn til pågående eller aktive lekkasjer på loftet. Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av eldre fuktmerker i undertak, i og rundt pipe samt ved rørgjennomføringer.

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Takstein |
| Taket er tekket med takstein | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Takstein og tekking er byttet på boligen i 2023. | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |

## 6.10 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-2** |

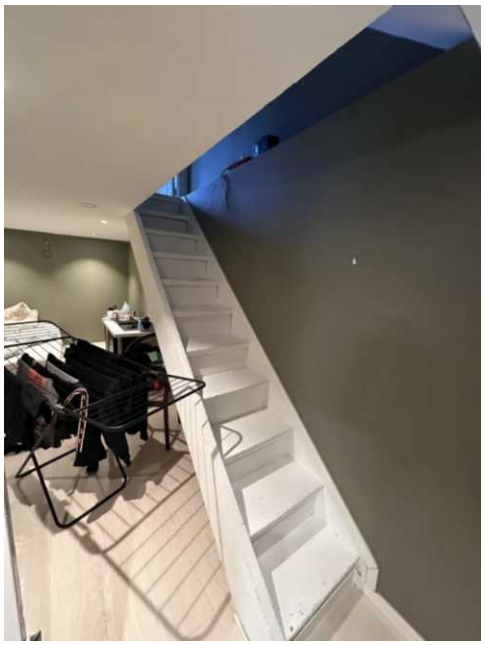
Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Det er mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er noe deformasjon på luftekanal, men god funksjon. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.11 Lovlighet / HMS



| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| 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? | Nei |

Byggegodkjente tegninger er stemplet med midlertidig brukstillatelse 30.04.1962

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

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

Trapp ned til kjeller mangler rekkverk og håndløper. Trappen er trang og det kan være vanskelig å etablere begge deler. Rekkverk anbefales å etablere mot kjellersture.

Det er ikke montert håndløper for trapp opp til 2 etasje.

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

## 6.12 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |

Det er eldre støpjernsrør i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.13 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Det er vannledninger av kobber. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er utført arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|
| Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 | |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |

## 6.14 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ukjent |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk |
|---|
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. |

## 6.15 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 1997 | |
| Størrelse | |
| 198 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

## 6.16 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Det er naturlig ventilasjon av boligen.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

## 6.17 Våtrom: Bad i kjeller



## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Det er flis på gulv og baderomsplater på vegg. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad i kjeller ble etablert i 2011 av tidligere eier, det er opplyst at tidligere eier har utført dette arbeidet selv. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.<br><br>Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette. | |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er plastsluk i dusjsonen og sluk ved varmtvannsbereder. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.<br><br>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. | |

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er dobbel dusj (utenpå liggende rør) servantskap med servant og toalett. |

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

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
| --- | --- |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig |
| Det er naturlig avtrekk fra baderommet. | |

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

### Fuktmåling

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

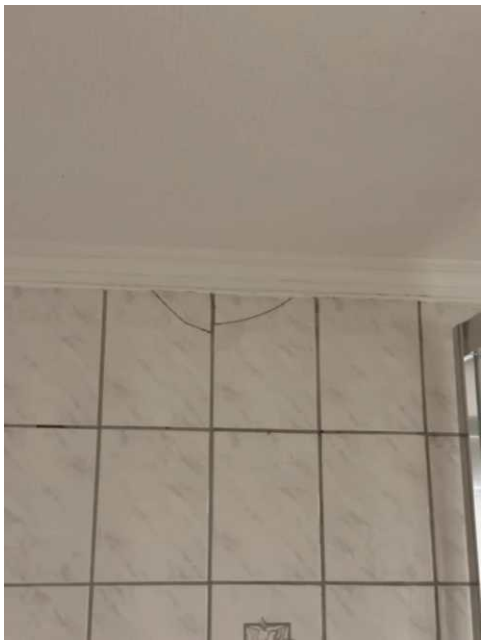
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| --- | --- |
| Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved i bod ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.<br><br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

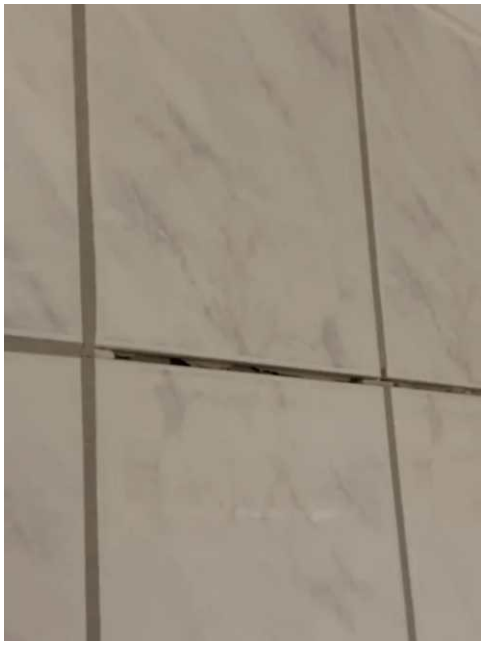
### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.18 Våtrom: Bad 2 etasje







**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

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

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom inn mot baderommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Det er på badet enn rekke med fliser som er sprukket på vegg. Det er flere plasser der fug er borte og/eller sprukket.
Det er eldre sluk på baderommet.

Baderommet må påregnes å pusses opp.

Det er i dag benyttet dusjkabinett og det er mulig å fortsatt benytte badet til tross for de avvik som er funnet. Det kan derimot fort oppstå større problemer om ikke badet pusses opp/utbedres.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

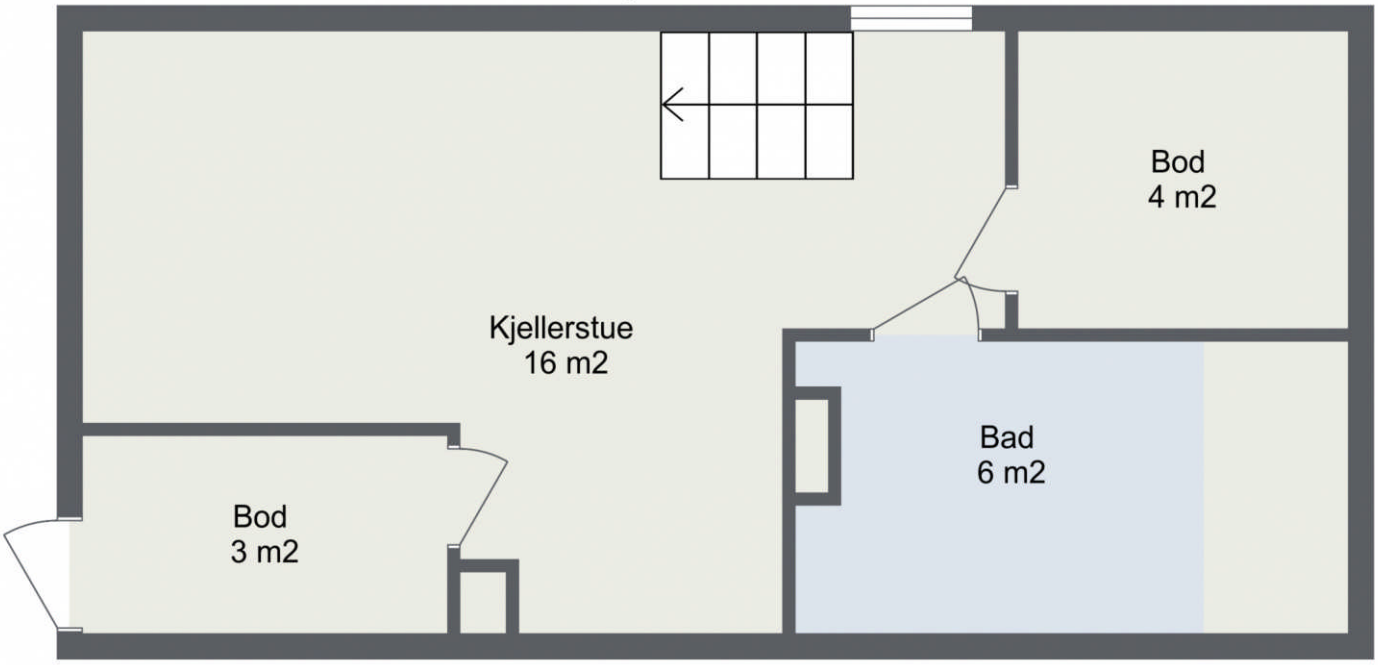


## 6.19 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

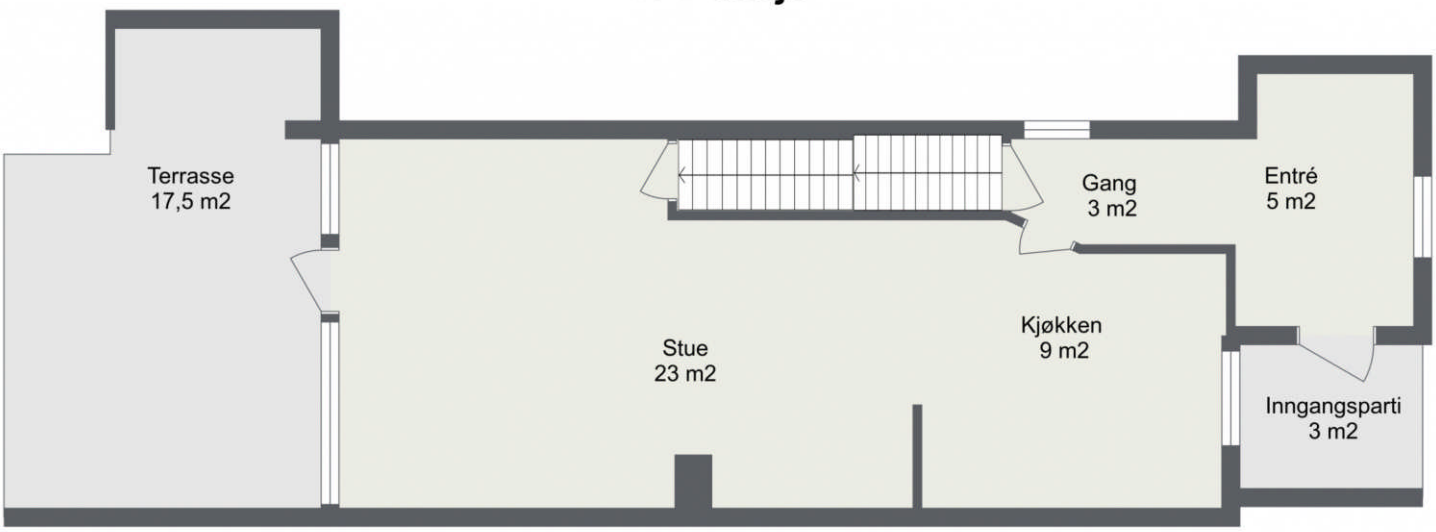
# Kjeller




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

TAKST MIDT-NORGE

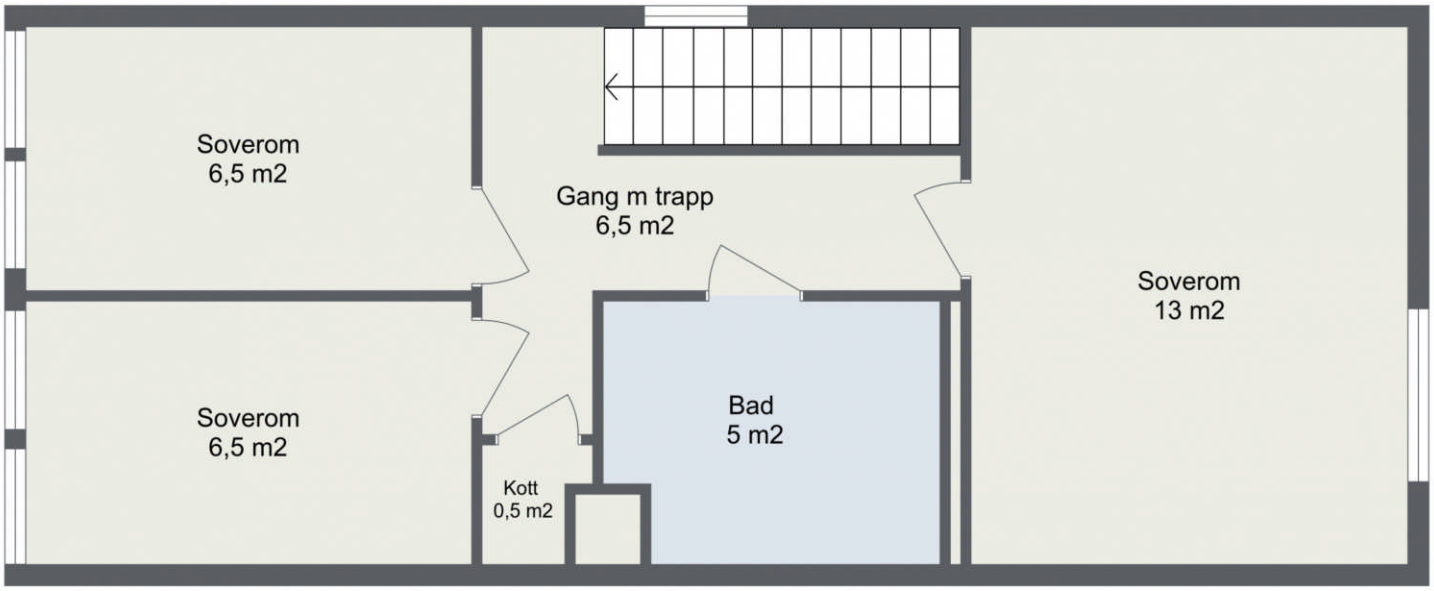
# 1. Etasje




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

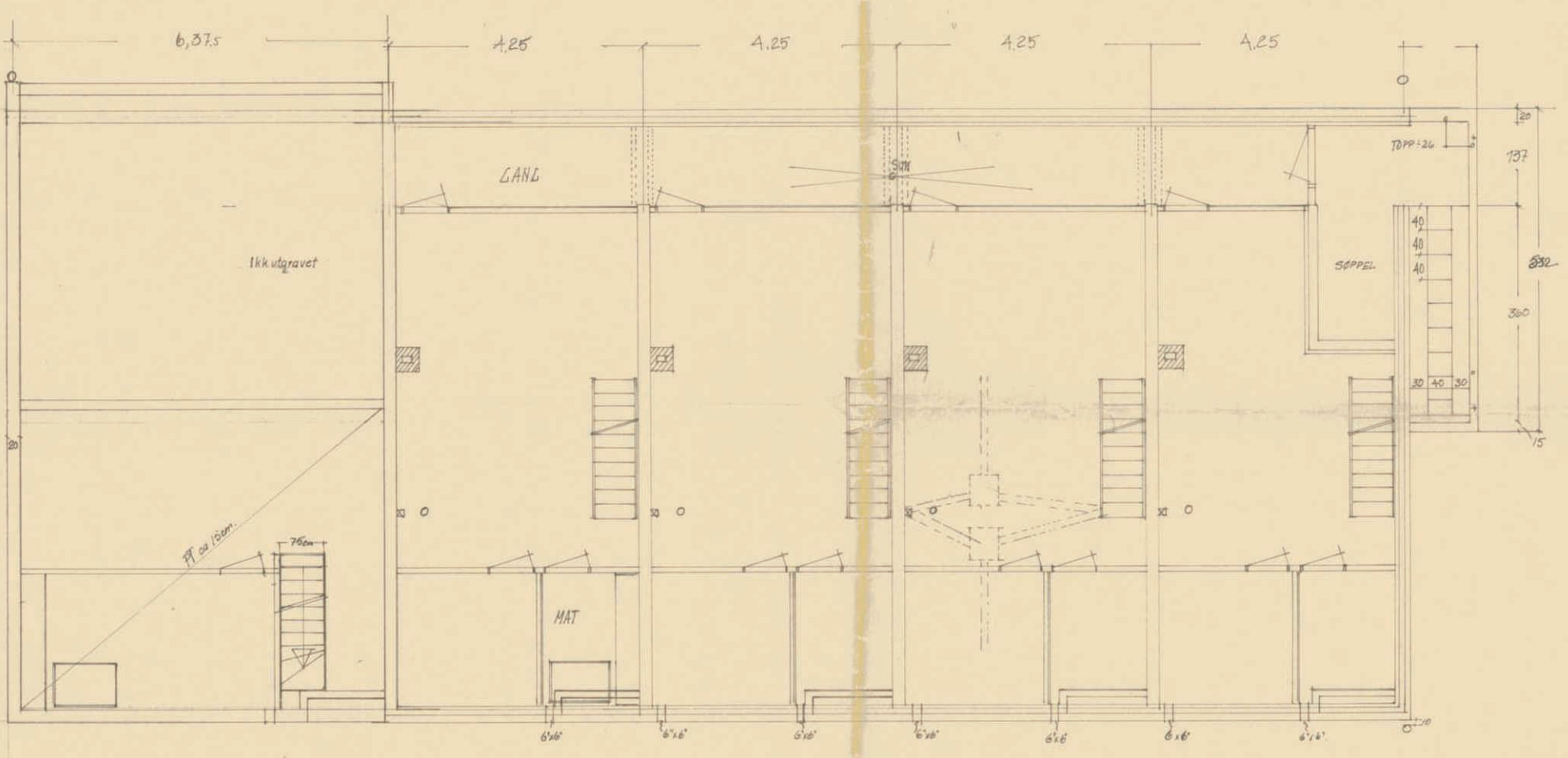
TAKST MIDT-NORGE

## 2. Etasje




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

Sak nr. 610383 | Behandlet 29. MAJ 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD



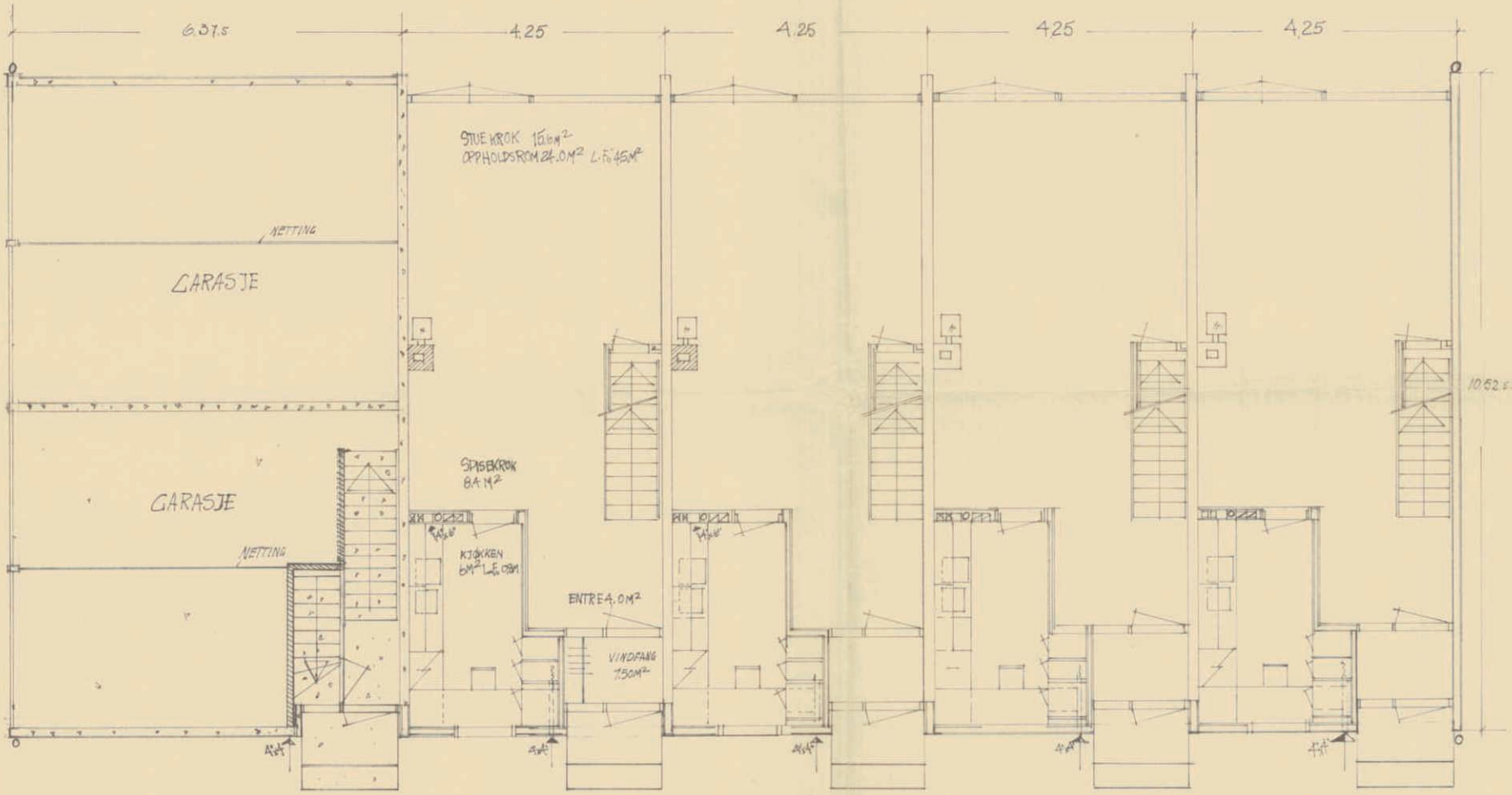

Erstatter I meddelt den 30/4-62
Fremsendte planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

STRINDA BYGNINGSINSPEKTOR
- 4. MAI 1961
Ref. 657/61

REKKEHUS PÅ KARL JONSSONS VEG 4. b. STRINDA
PLAN AV KJELLER. MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.4.1961
TARLE ØVAGSETTER
ARKITEKT MNAL o.l.

Sak nr. 610383 | Behandlet 29. MAJ 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD

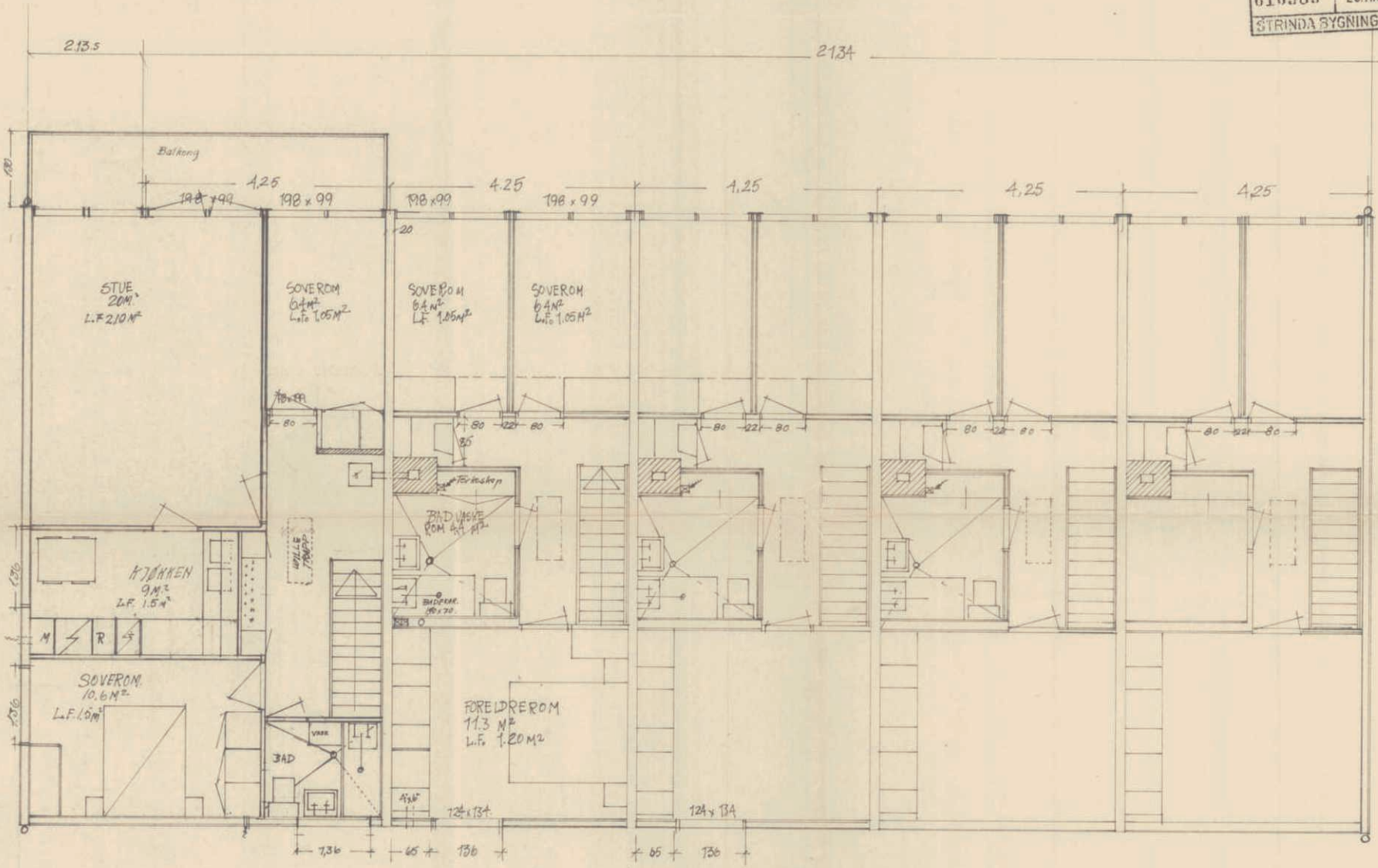



BYGNINGSINSPEKTØR
MAI 1961
Ref. 67/61

REKKEHUS PÅ KARL JONSSONS VEG 4. 6 STRINDA
PLANER 1. ETASJE. MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.4.1961
JARLE ØYAGUETER
ARKITEKT MNAL. oL.

Sak nr. 610383 | Behandlet 29. MAJ 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD

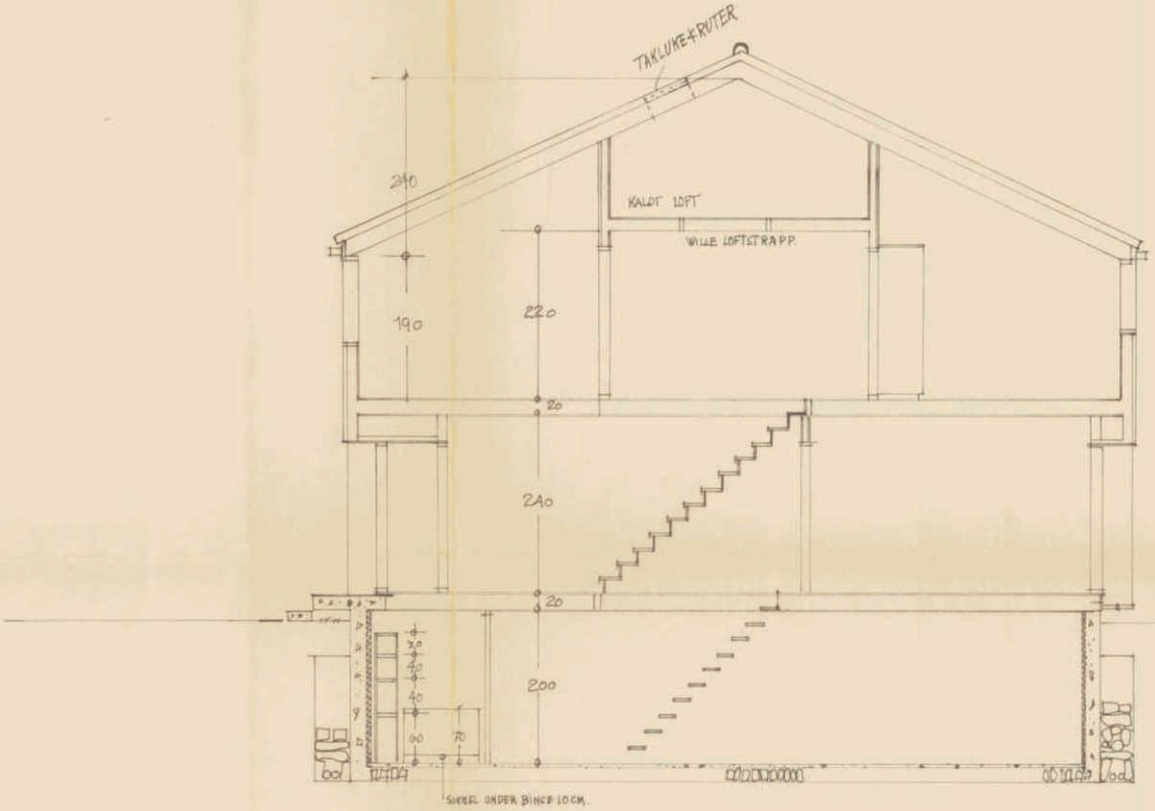



STRINDA BYGNINGSINSPEKTØR
dnr. 657/61

REKKEHUS PÅ KARLJONSSONSVEG 4. 6. STRINDA
PLAN AV 2. ETASJE. MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.4.1961
JARLE ØVASÆTER
ARKITEKT MNAL

| Sak nr. | Behandlet |
| --- | --- |
| 610383 | 29. MAJ 1961 |
| STRINDA BYGNINGSRÅD | |



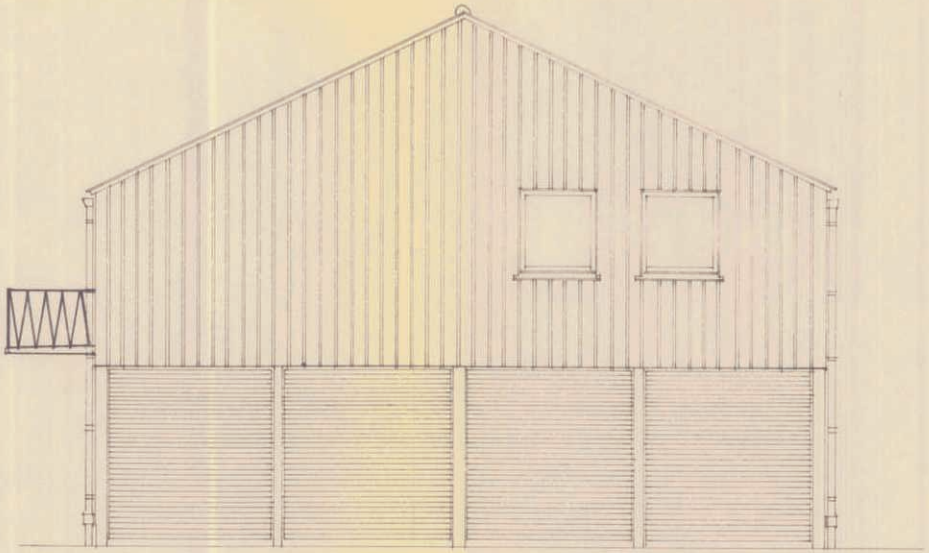

STRINDA BYGNINGSINGENIØRKONTOR
- 4 MAI 1961
Løpenr. 657
14

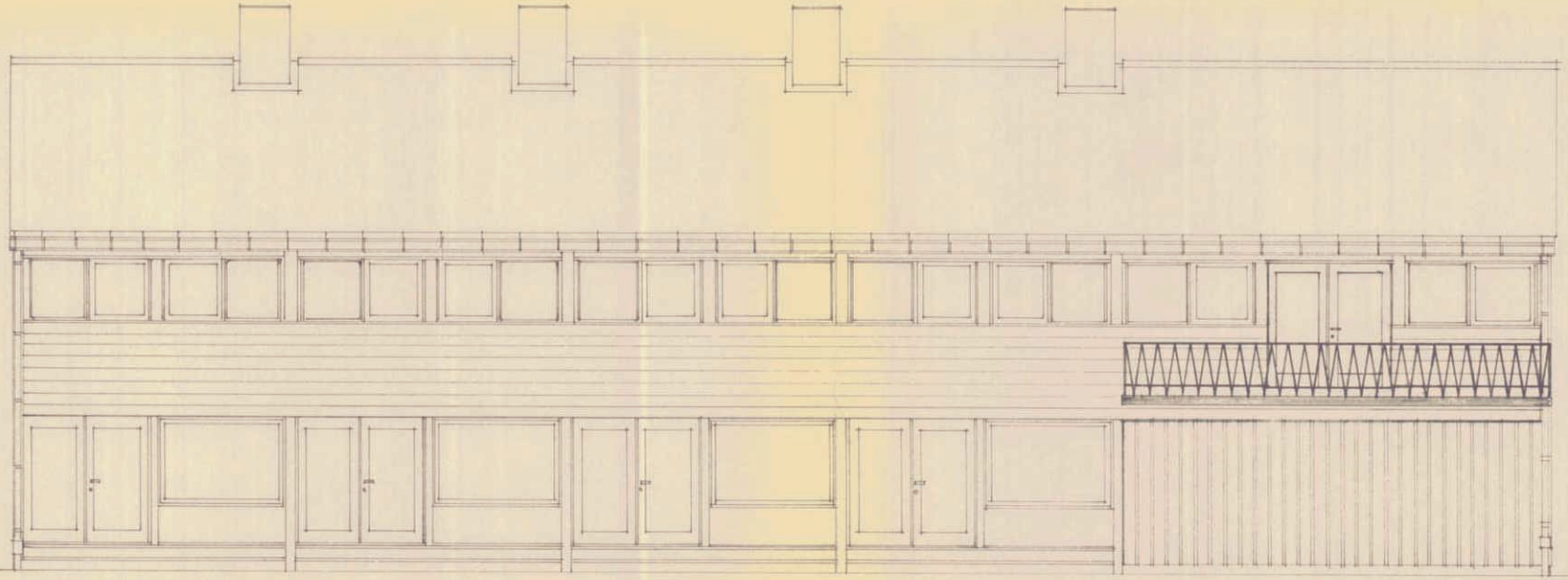
TEGN. HR. C

REKKEHUS PÅ KARL JONSSONS VEG 4. 6. STRINDA
SNITT MÅL 1:50 → ANMELDELSESTEGNING.

TRONDHEIM 12.4.1961
JARLE ØYASÆTER
ARKITEKT MNAL

Sak nr. 610389 | Behandlet 29. MAJ 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD



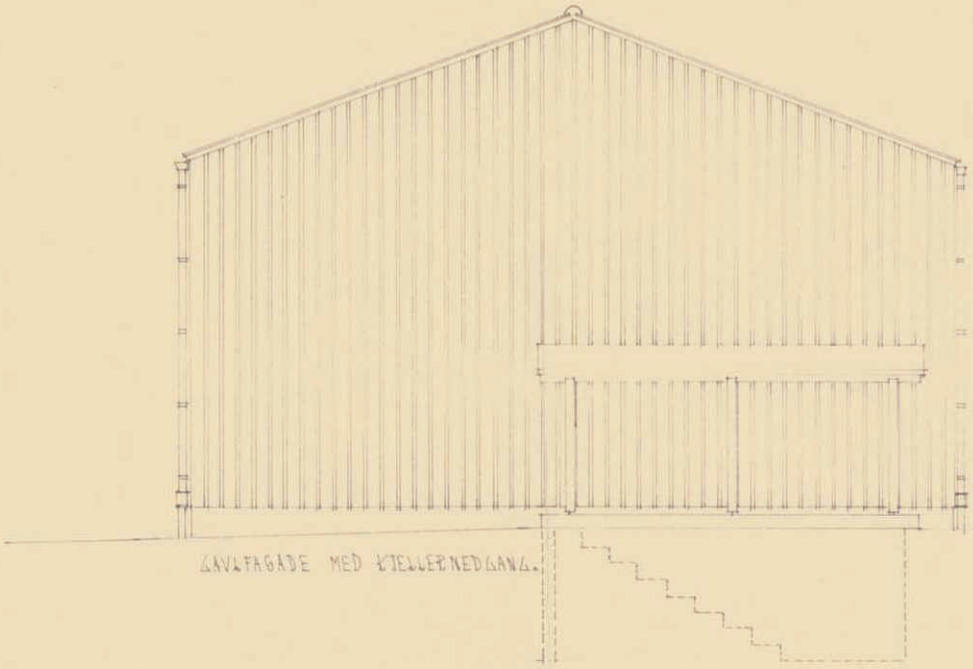


STRINDA
BYGNINGSTILSYNSKONTOR
- 1. JUNI 1961
Ekst. 657/61

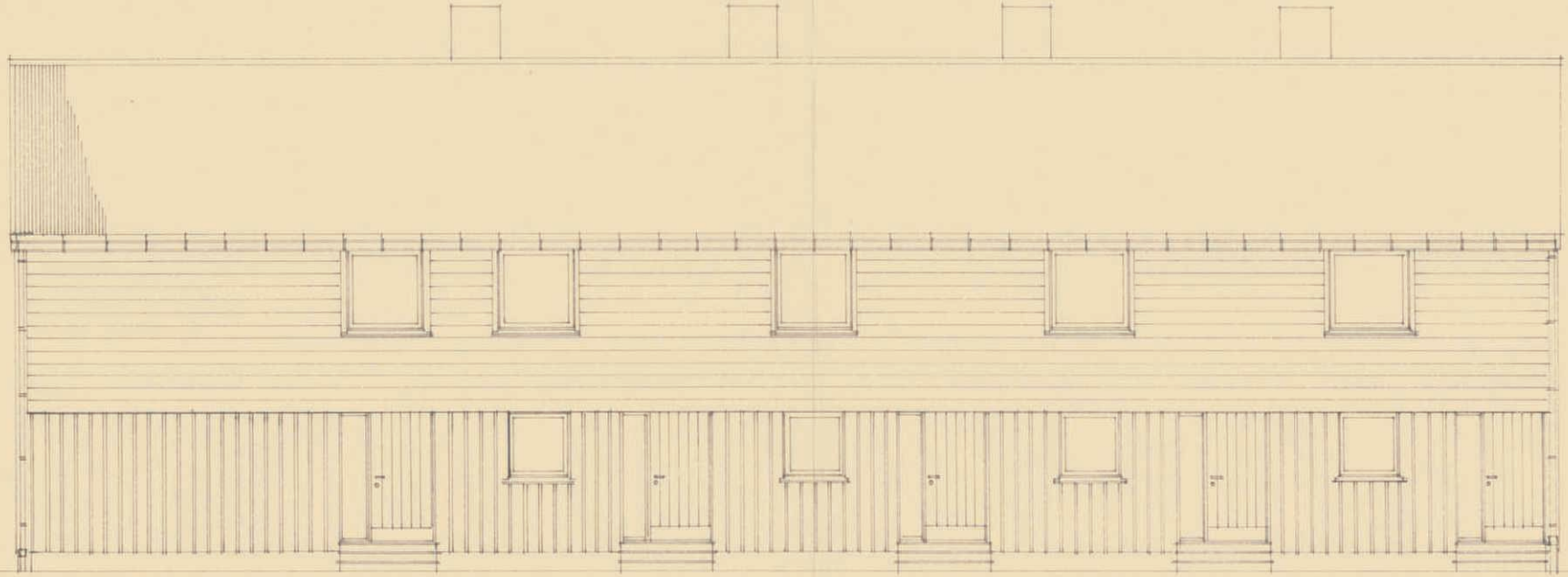
REKKEHUS PÅ KARL JONSSONS VEI 4, 6. STRINDA
FASADER MÅL 1:50

TRONDHEIM 7.5.1961
TARALE BYGGETER
ARKITEKT MNAL

| Sak nr. | Behandlet |
| --- | --- |
| 610389 | 29. MAJ 1961 |
| STRINDA BYGNINGSRÅD | |



GAVLFASADE MED KJELLERNEDGANG.



STRINDA
BYGGEKONTOR
MAI 1961
657/14

REKKEHUS PÅ KARL JONSSONS VEI 4 o. 6. STRINDA
FASADER MÅL 1:50

TRONDHEIM 9.9.1961
TAALE ØYAGAARD
ARKITEKT MNAL

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 413

J.nr. 657/61.

## Til helserådets formann:

Byggested: Karl Jonssons vei 2 og 4, g.nr.: b.nr.:

Byggherre: A/S Karl Jonssons vei 2 og 4, v/SINTEF.

Byggearbeidets art: 2 stk. rekkehus.

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

Strinda helseråd, den -6 APR 1962

Kjell Ingen

Iorden.

Aag. Bjørnums Trykkeri, Trheim

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| Eiendom: | Gnr: 72 | Bnr: 200 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Karl Jonssons veg 2E<br>7037 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

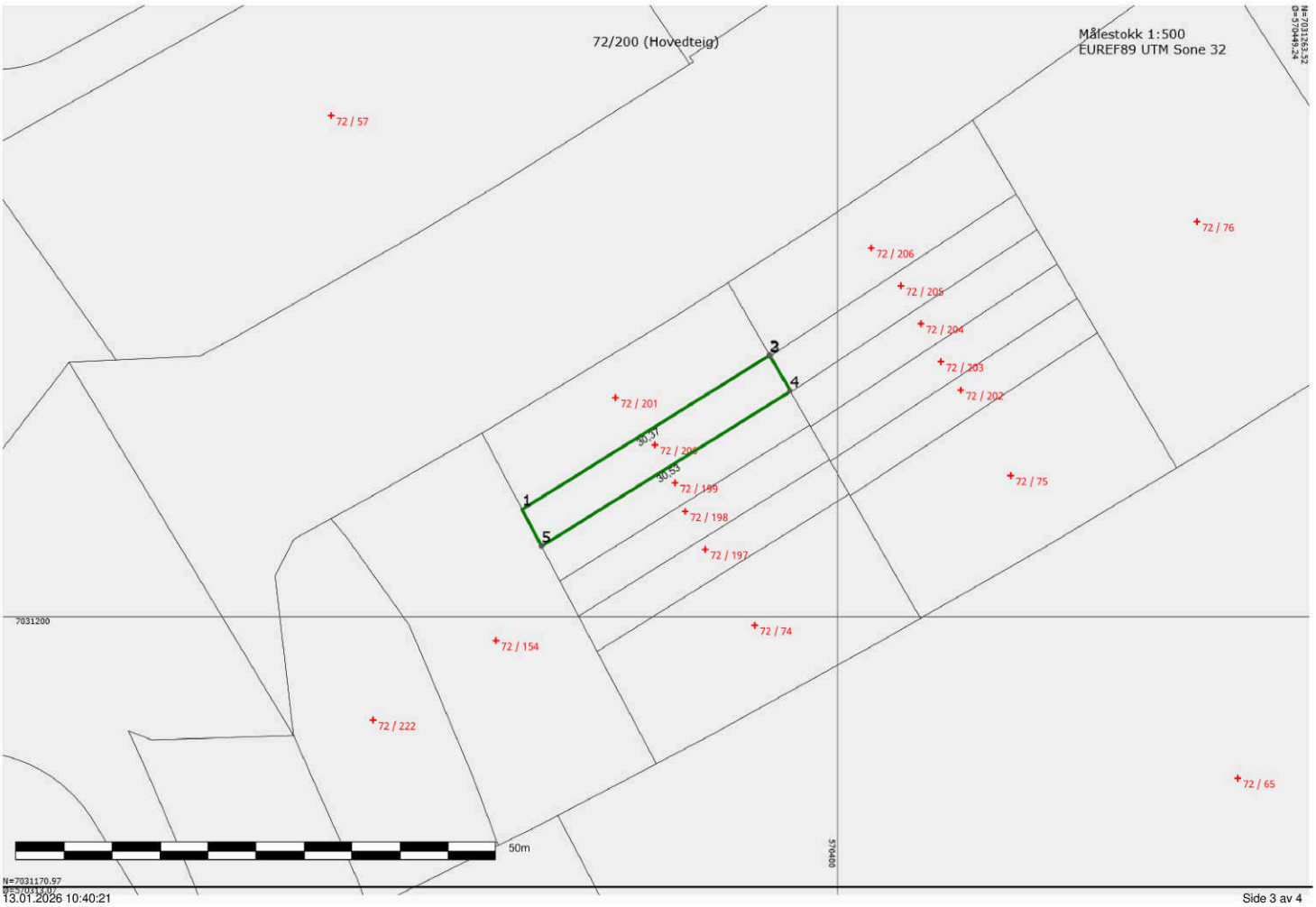
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 72/200
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 57
72 / 76
72 / 206
72 / 205
72 / 204
72 / 203
72 / 202
72 / 201
72 / 200
72 / 199
72 / 198
72 / 197
72 / 75
72 / 74
72 / 154
72 / 222
72 / 65
50m


72/200 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 57
72 / 76
72 / 206
72 / 205
72 / 204
72 / 203
72 / 202
72 / 201
72 / 200
72 / 199
72 / 198
72 / 197
72 / 75
72 / 74
72 / 154
72 / 222
72 / 65
1
2
3
4
5
30.37
30.53
7031200
576400
50m
N=7031170.97
13.01.2026 10:40:21

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Karl Jonssons veg 2E, 7037 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**21.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-248350** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**182809349** |
| Gårdsnummer<br>**72** | Bruksnummer<br>**200** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1962** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**114,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**114,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **308,31 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **320,17 kWh/m²** | **36 500 kWh** |

# Karl Jonssons veg 2E, 7037 TRONDHEIM

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 utendørs

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# VEDTEKTER FOR

# HUSEIERLAGET KARL JONSSONS VEG 2&4.

## § 1 Definisjon

Huseierlaget Karl Jonssons veg 2&4 er en sammenslutning av 10 huseiere av rekkehusleiligheter med tilhørende garasjer, hager og fellesareal.

## § 2 Lagets formål

Lagets formål er å eie, administrere og vedlikeholde felles eiendom, felles innretninger og felles utstyr i henhold til vedtektene. Laget skal også virke for andre fellesinteresser.

## § 3 Medlemskap

Alle huseiere plikter å være medlem av laget. En slik bestemmelse er tinglyst som heftelse på den enkelte eiendom.

Medlemmene plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter.

## § 4 Utgiftsfordeling innen huseierlaget

Hver boligenhet skal normalt dekke 1/10 av de utgifter som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme.

Generalforsamlingen kan med simpelt flertall beslutte at hver boligenhet i denne forbindelse skal betale en årlig kontigent til laget. Kontigentens størrelse og betalingsmåte fastsettes av generalforsamlingen.

§ 5 Generalforsamlingen

Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen, som avholdes hvert år innen utgangen av februar måned.

Innkalling skjer skriftlig til samtlige medlemmer med minst 8 dagers varsel.

Følgende skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre, vararepresentanter og revisor.
3. Fastleggelse av timepris ved dugnad.
4. Budsjett for inneværende driftsår, og fastleggelse av årlig kontigent i henhold til § 4.
5. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.
6. Eventuelt.

Dagsorden, årsberetning, revidert regnskap og forslag til driftsbudsjett skal ligge ved innkallingen.

Lagets [illegible] av [illegible] i

Formannen leder generalforsamlingen dersom det ikke blir valgt en annen møteleder.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst 5 medlemmer, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Innkalling gis med minst 8 dagers varsel. Bare saker nevnt i innkallingen skal behandles.

§ 7 Vedtak

Med mindre annet er sagt i vedtektene, fattes vedtak med simpelt stemmeflertall, idet hver boligenhet har en stemme. Er det stemmelikhet, er formannens stemme avgjørende.

Endringer av vedtektene kan gjøres med minst 7 stemmer.

Medlemmer kan være representert på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling av en myndig person med skriftlig fullmakt. Samme person kan ikke representere mer enn en boligenhet.

§ 8 Styret

Lagets styre består av formann, kasserer og sekretær. Disse velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Formannen velges separat. Kasserer og sekretær er i nevnte rekkefølge vararepresentanter for formannen. I tillegg velges 1. og 2. vararepresentanter til styret.

Styret er beslutningsdyktig bare når det er fulltalligt.

Lagets forpliktende underskrift innehas av to av styremedlemmene i fellesskap.

Generalforsamlingen kan gi et styremedlem anvisningsrett for vanlige driftsutgifter.

Styret forestår den daglige drift, og ivaretar lagets interesser.

Styret administrerer dugnad, og fordeler arbeidsoppgavene så jevnt som

mulig. Medlemmer som ikke kan eller vil delta i dugnad, kan bli utlignet et pengebeløp i h. t. en rimelig timepris som er vedtatt av generalforsamlingen.

Styret plikter å sørge for at generalforsamlingens vedtak utføres uten unødige forsinkelser.

## § 9 Innskrenkninger i huseiernes rettigheter.

Den enkelte huseier skal gi laget uhindret adgang til felles innretninger som f.eks. drenering, takrenner, nedløpsrør, ledninger, e.t.c. på egen grunn ved nødvendige reparasjoner eller nyinnstalasjoner.

Med unntak av de etablerte hageareal, skal ikke den enkelte huseier oppføre inngjeringer eller annet som hindrer barns lek på de i dag etablerte plener.

Planer om utvendige tilbygg på boligenheten må forelegges styret. Dersom tilbygget er av et slikt omfang at bygningskontrollen vil kreve en samlet endring på samtlige boligenheter i rekken, må minst 4 medlemmer i rekken være villig til å utføre tilsvarende endring (tilbygg).

## § 10 Oppløsning av laget.

Oppløsning av laget skjer bare etter vedtak av generalforsamlingen, og med minst 7 stemmer.

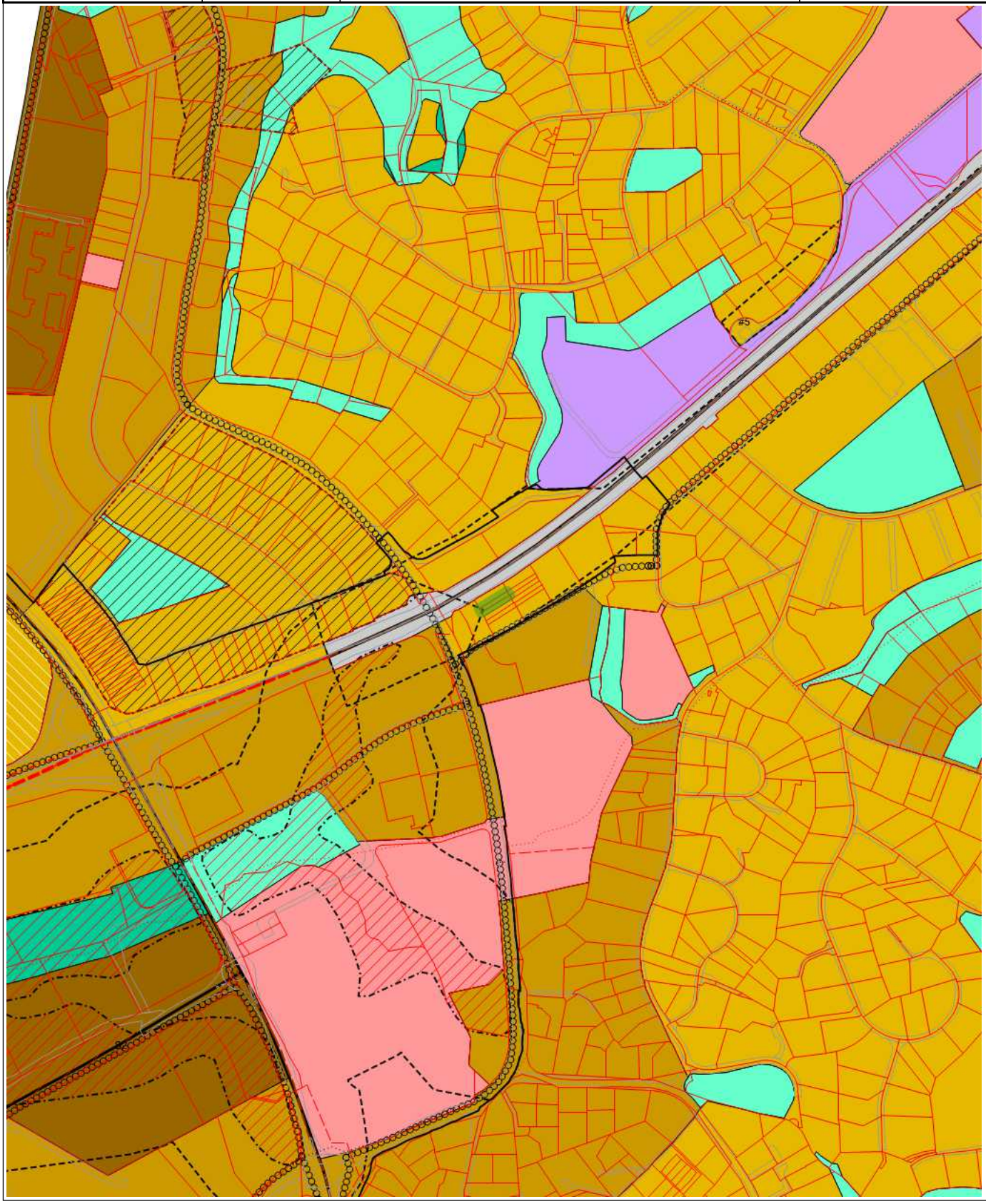
Det skal gis minst 1 måneds varsel om at oppløsning er satt på dagsorden. Dersom oppløsning vedtas, skal det på samme generalforsamling også fattes vedtak om praktisk gjennomføring av oppløsningen (bl.a. må et slikt vedtak tinglyses).

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 72 | Bnr: 200 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Karl Jonssons veg 2E<br>7037 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

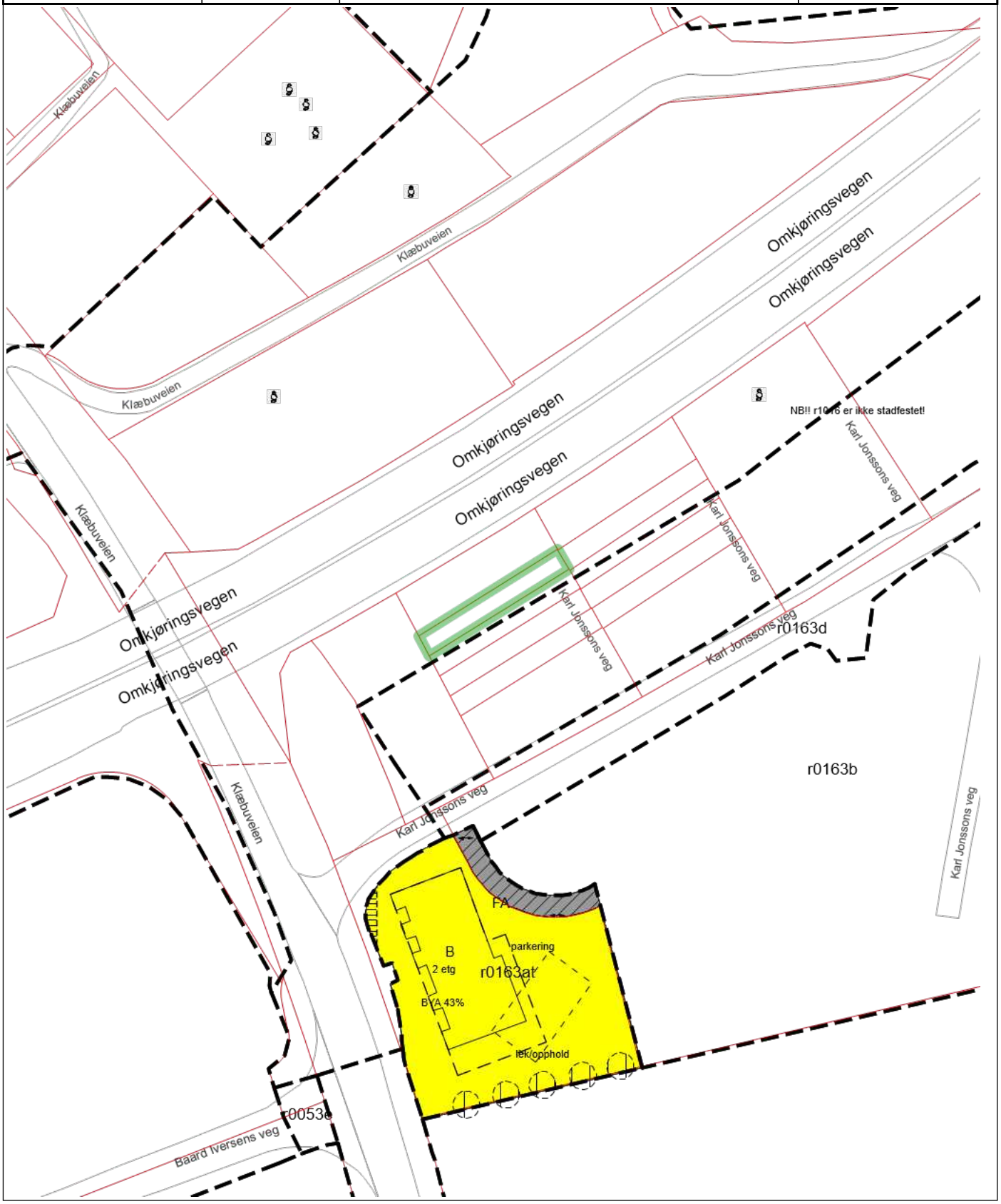
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 72 | Bnr: 200 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Karl Jonssons veg 2E<br>7037 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Europaveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Bevaring av landskap og vegetasjon


Frisiktsone ved veg


Bolig


Felles avkjørsel

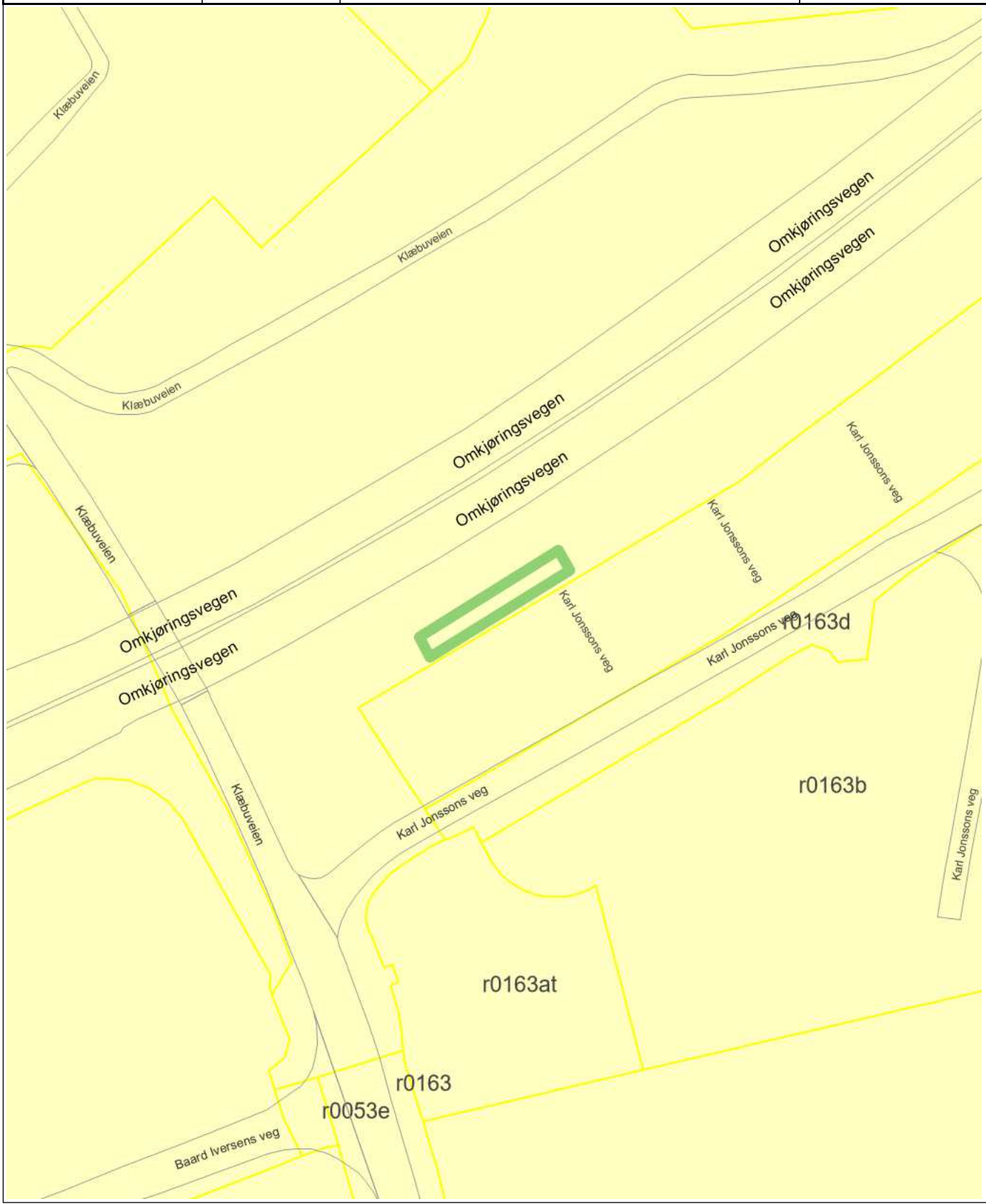

Gang-/sykkelveg

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 72 | Bnr: 200 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Karl Jonssons veg 2E<br>7037 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

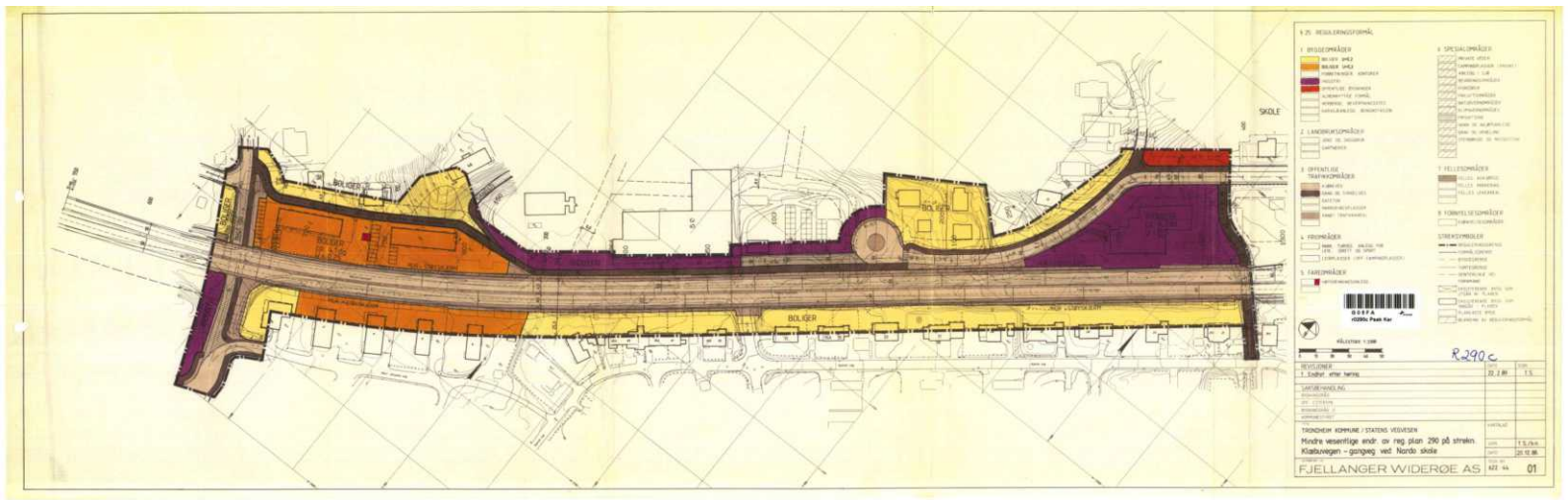
Europaveg gatenavn .

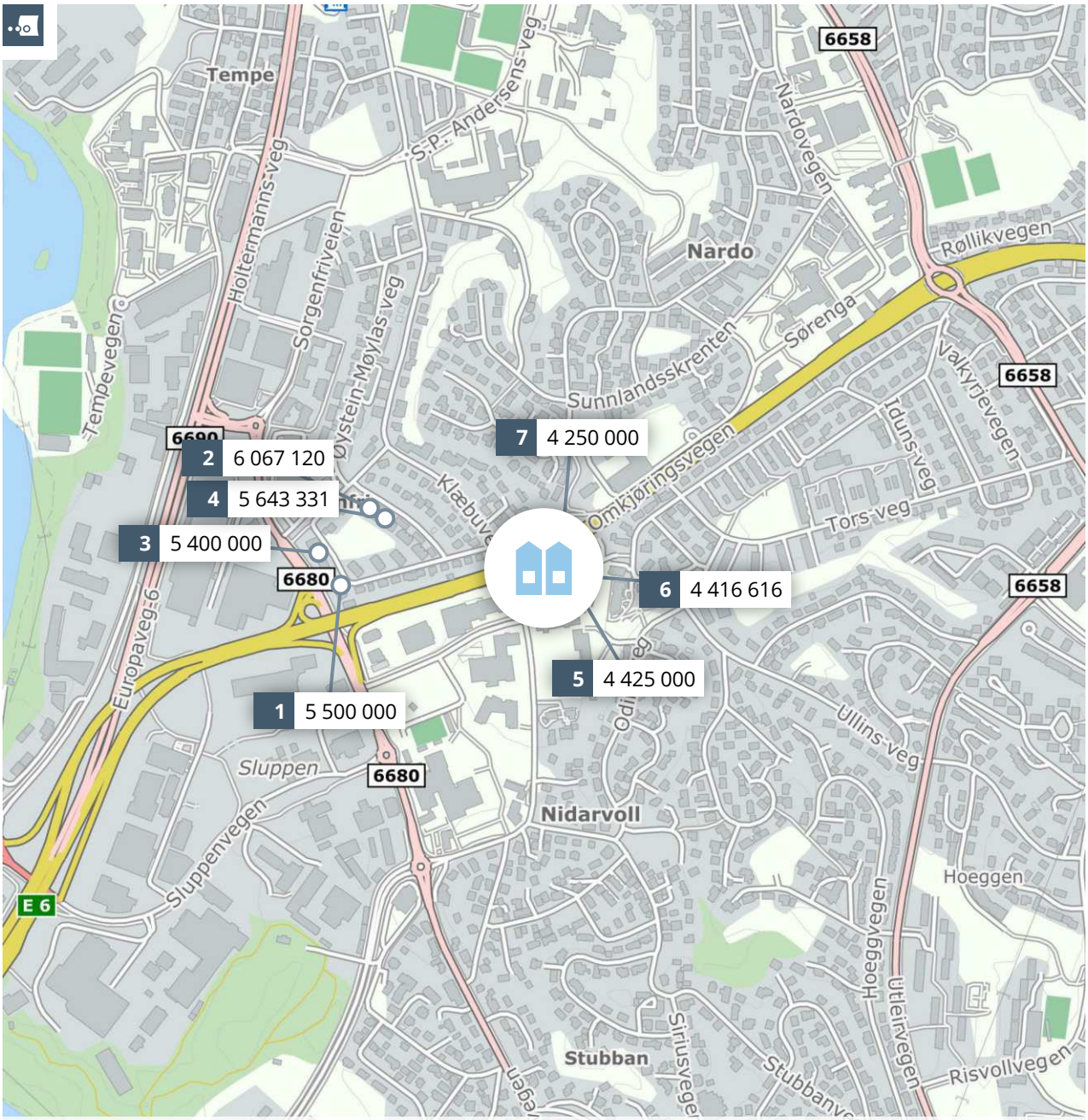
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

KpOmråde kommunedelplan gjeldende


SKOLE
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
R.290c
TRONDHEIM KOMMUNE / STATENS VEGVESEN
Mindre vesentlige endr. av reg plan 290 på strekn.
Klæbuvegen - gangveg ved Nardo skole
FJELLANGER WIDERØE AS
01




# Meglers verdivurdering

# KARL JONSSONS VEG 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 27.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Karl Jonssons veg 2 E, 7037 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 72 BNR 200 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SLUPPEN ØSTRE

Verdivurdert til

**3 990 000**

| - | 3 990 000 | 35 000 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 114 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 131 m² | |
| Byggeår | | | | | 1962 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Birkebeinervegen 22 F | | | | 15.04.2026 | 5 690 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **47 826** |
| | 115 m² | 1961 | 156 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Baglervegen 3 B | | | | 07.02.2026 | 5 990 000 | **5 725 000** | 342 120 | 6 067 120 | **55 662** |
| | 109 m² | 1961 | 8 368 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Birkebeinervegen 28 A | | | | 12.12.2025 | 5 450 000 | **5 400 000** | 0 | 5 400 000 | **48 214** |
| | 112 m² | 1961 | 171 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Baglervegen 5 A | | | | 14.11.2025 | 5 150 000 | **5 300 000** | 343 331 | 5 643 331 | **51 774** |
| | 109 m² | 1960 | 8 368 m² | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Karl Jonssons veg 4 A | | | | 27.01.2026 | 4 490 000 | **4 425 000** | 0 | 4 425 000 | **33 779** |
| | 131 m² | 1962 | 482 m² | 2 sov | | | | | | |
| 6 | Karl Jonssons veg 1 A | | | | 19.02.2026 | 4 220 000 | **4 150 000** | 266 616 | 4 416 616 | **52 579** |
| | 84 m² | 1961 | 2. etg | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Karl Jonssons veg 4 E | | | | 07.05.2024 | 3 990 000 | **4 250 000** | 0 | 4 250 000 | **37 946** |
| | 112 m² | 1962 | 132 m² | 3 sov | | | | | | |

Innholdsrikt enderekkehus med sentral plassering. Tre soverom og to bad. Garasje og biloppstillingsplass.

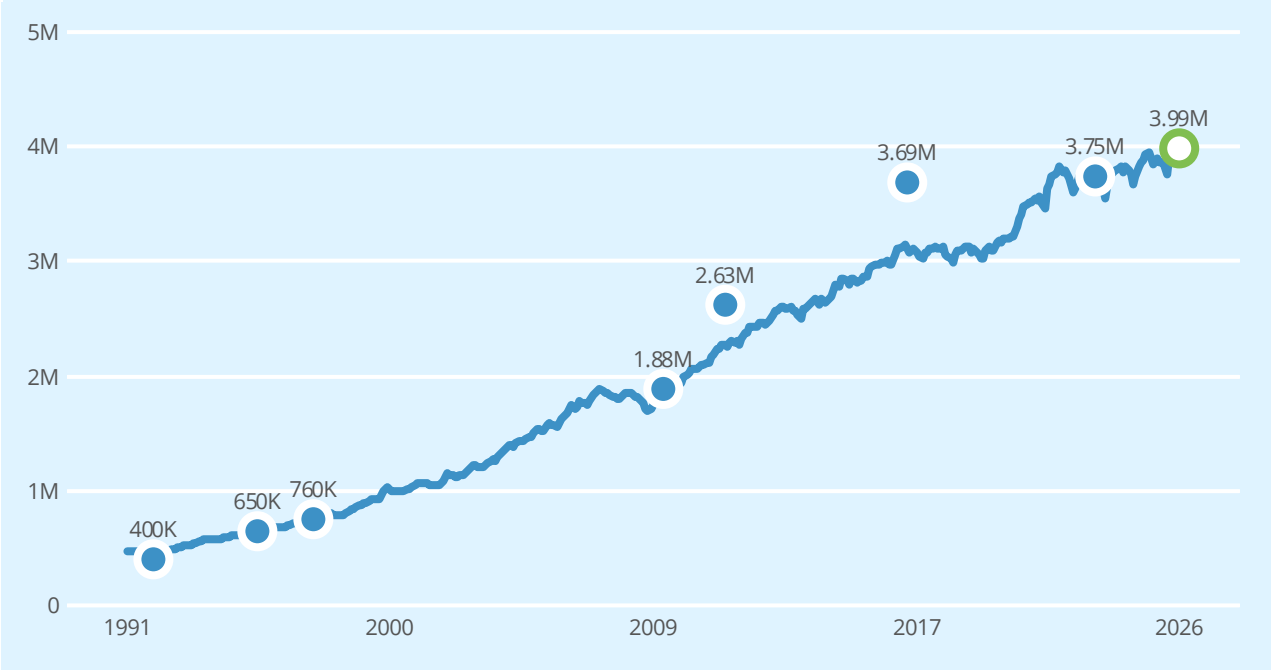
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.06.2023 | 24.08.2023 | 29.09.2023 | 3 900 000 | 3 750 000 | 0 | 3 750 000 | |
| 14.06.2017 | 20.06.2017 | 12.07.2017 | 3 490 000 | 3 690 000 | 0 | 3 690 000 | |
| 21.06.2011 | | 21.06.2011 | - | 2 630 000 | - | 2 630 000 | |
| 05.06.2009 | | 05.06.2009 | - | 1 880 000 | - | 1 880 000 | |
| 14.09.2007 | | 14.09.2007 | - | 55 098 | - | 55 098 | 3 |
| 11.12.1997 | | 11.12.1997 | - | 760 000 | - | 760 000 | |
| 02.02.1996 | | 02.02.1996 | - | 650 000 | - | 650 000 | |

+1 omsetninger

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

# Rekkehus til salgs i Lerkendal bydel nå

12
rekkehus til salgs

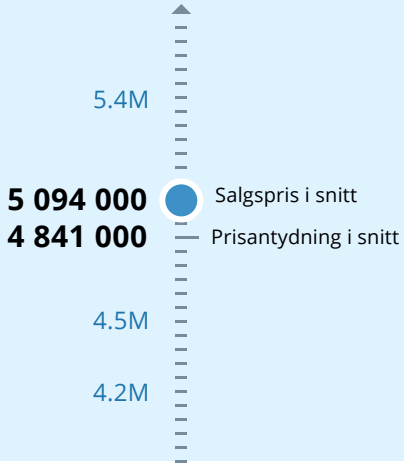



Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

# Rekkehus solgt i Lerkendal bydel siste 3 mnd

46
rekkehus solgt

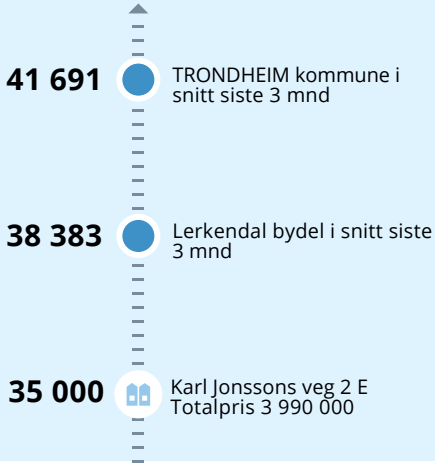



Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 5.8% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Karl Jonssons veg 2E

Nabolaget Nidarvoll/Hoeggen - vurdert av 53 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nidarvoll skole (1-7 kl.)<br>462 elever, 26 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Nardo skole (1-7 kl.)<br>288 elever, 19 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Steindal skole (1-7 kl.)<br>326 elever, 17 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>400 elever, 22 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Hoeggen skole (8-10 kl.)<br>449 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Strinda videregående skole<br>1150 elever, 17 klasser | 7 min<br>3.2 km |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser | 9 min<br>4.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Omkjøringsveien Klæbuveien<br>Linje 15, 311 | 2 min<br>0.2 km |
| Lerkendal stasjon<br>Linje R70 | 19 min<br>1.7 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 11 min<br>10.3 km |
| Trondheim Værnes | 27 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nidarvoll barnehage (1-5 år)<br>77 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Sunnland barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Solflata barnehage (1-5 år)<br>25 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris & Gourmet Nidarvoll | 4 min |
| Rema 1000 Nidarvoll | 8 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Nardo centeret | 15 min |
| Apotek 1 Nardo | 15 min |
| Valentinlyst Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sunnland skole | 4 min |
| Nidarvoll skole | 5 min |
| TrenHer Nardo | 12 min |
| 3T-Sluppen | 14 min |

«Forholdsvis rolig og trivelig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

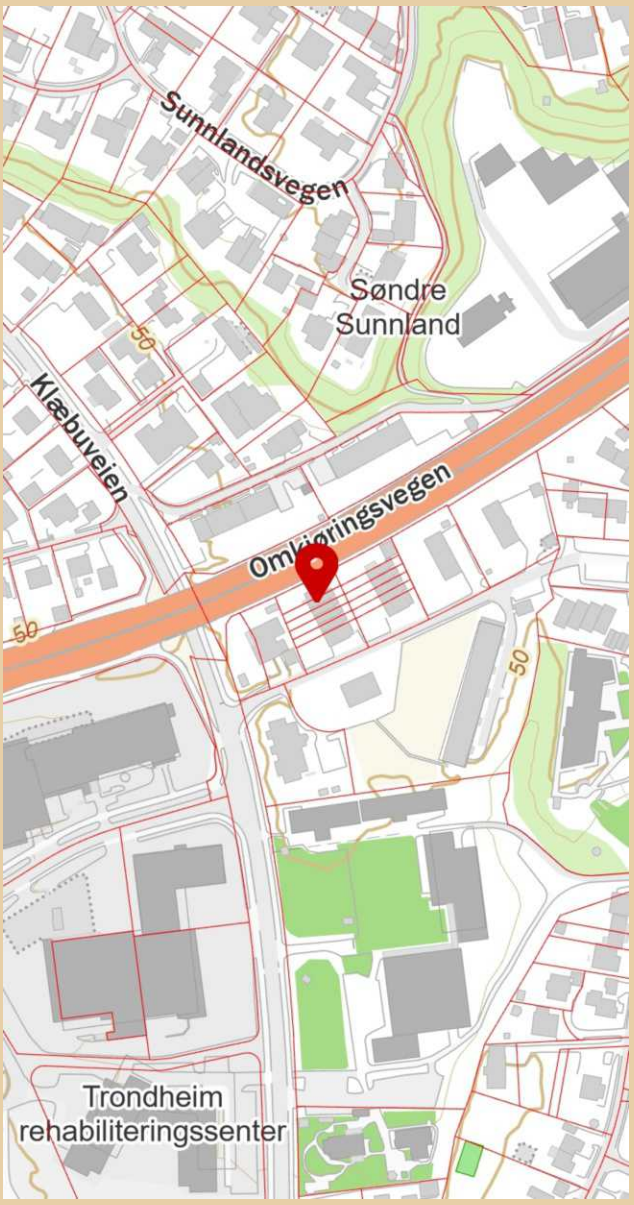
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# 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.

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Karl Jonssons veg 2E, 7037 Trondheim
Gnr. 72, Bnr. 200, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260001


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Leif Zahl

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 470 17 231

**E-post:** leif.zahl@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.

---