



aktiv.

Jakobsgrenda 9, 7059 JAKOBSLI

**Flott enebolig i ettertraktet
nabolag | Garasje og elbillader |
Solrike uteplasser | Kjellerstue |
Svært barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Omkostn.: Kr 178 890,-
Total ink omk.: Kr 7 278 890,-
Selger: Line Forbord Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 138/165 kvm
Tomtstr.: 221.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 55
Gnr. 20, bnr. 34
Gnr. 20, bnr. 87
Oppdragsnr.: 1710250329

Velkommen til Jakobsgrenda 9!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Jakobsgrenda 9 på Charlottenlund.

Dette er en innholdsrik og trivelig enebolig med romslig hage, solrike uteplasser og tilliggende garasje. Fra eiendommen har man gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole og videregående, og det er busstopp rett nedi veien. I tillegg er det umiddelbar nærhet til marka.

Verdt å merke seg:

- Garasje m/ elbillader
- Romslig kjellerstue
- Godt kollektivtilbud
- Ca. 10 min til Midtbyen
- Svært populært nabolag
- Store og solrike uteplasser
- Eget wc-rom samt vaskerom
- Populære Estenstadmarka i umiddelbar nærhet
- Lagringsplass i bl.a. garasje, innvendig bod og utvendig bod
- Barnevennlig med gangavstand til butikk, skole og barnehage



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Plantegninger	67
Energirapport	70
Velforening - Regnskap	71
Byggetegninger	73
Ferdigattest	81
Matrikkelkart	82
Reguleringskart	86
Reguleringsbestemmelser	89
Planoversikt	93
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 27 kvm

BRA totalt: 165 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 kvm - Gang/trapp, kjellerstue, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 47 kvm - Entré, toalett, stue og kjøkken.

BRA-e: 27 kvm - Garasje og utebod.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm - Gang, tre soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm - Terrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje/ utebod er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

221.8 kvm

Beliggenhet

Jakobsgrenda ligger i et veletablert og svært ettertraktet boligområde på Jakobsli, øst i Trondheim. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og en overvekt av eneboligbebyggelse, noe som gir et stabilt, familiepreget og langsiktig bomiljø. Nabolaget er vurdert av lokalkjente som «rolig og fredelig med trivelige og hyggelige naboer», og oppleves som svært trygt med høy trivsel og godt sosialt

samhold.

Opplevd trygghet i området er vurdert til hele 93 av 100 poeng, og støynivået som svært lavt (97 av 100). Dette gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier og andre som ønsker en rolig hverdag uten å gi avkall på byens tilbud.

Jakobsgrenda er planlagt med fokus på nærhet og tilgjengelighet i hverdagen. I umiddelbar nærhet til boligen finner man både lekeplass, liten fotballbane og barnehage, noe som gir trygge uteområder og korte avstander for barn i alle aldre. Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra på Charlottenlund ligger i komfortabel gangavstand, i tillegg til Bunnpris med søndagsåpent tilbud i nærområdet.

For ytterligere servicetilbud har man kort vei til blant annet Grilstadporten kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og tjenester, samt apotek og øvrige servicetilbud på Ranheim. Området kombinerer dermed det beste fra to verdener - rolige, grønne omgivelser og nærhet til handel og tjenester.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Jakobsgrenda regnes som et av de mest barnevennlige områdene i denne delen av Trondheim, og nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn.

Jakobsgrenda barnehage ligger kun et par hundre meter fra boligen, i tillegg til Stokkbekken og Øvre Jakobsli barnehage i nærområdet. Dette gir svært gode valgmuligheter og en fleksibel hverdag for småbarnsforeldre, med korte og trygge avstander til levering og henting.

Skoleveien er enkel og oversiktlig. Charlottenlund barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger alle innen komfortabel gang- og sykkelavstand. Områdets skoler er vurdert til «svært bra» kvalitet (89 av 100 poeng) av lokalkjente, og dekker hele skoleløpet fra 1. klasse til videregående nivå. Dette gir forutsigbarhet og trygghet for familier som ønsker å bo lenge på samme sted.

Fritidstilbudet er omfattende og variert. På Charlottenlund finner man et stort og aktivt idrettsmiljø med to håndballhaller, tre fotballbaner og cageballhall, i tillegg til organiserte tilbud innen en rekke idretter.

For tur- og friluftsentusiaster byr området på noe av det beste Trondheim har å tilby. Det er kort vei til både Chamonix og Estenstadmark - et stort sammenhengende turområde med merkede stier, lysløyper, skiløyper, badevann og flotte utsiktspunkter. Nærhet til skog og mark er vurdert til hele 96 av 100 poeng av beboerne, og gir utmerkede muligheter for både hverdagsmosjon og helgeturer året rundt.

I tillegg finnes treningssentre som Impulse Grilstad og 3T Moholt en kort kjøretur unna, noe som gir gode tilbud også for voksne.

Offentlig kommunikasjon

Jakobsgrenda har gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel både for pendlere og studenter. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Presthusaunet, ca. 2 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger og direkteforbindelser mot Midtbyen, Solsiden og øvrige deler av Trondheim.

Leangen togstasjon ligger ca. 7 minutters kjøring unna og gir tilgang til Trønderbanen, med forbindelse både nordover og sørover, samt videre mot Trondheim sentralstasjon og Trondheim lufthavn Værnes.

Området er også godt tilrettelagt for sykkel, og mange benytter dette som transportmiddel til både skole, arbeid og fritidsaktiviteter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i rekke er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i esp-elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: El lader til bil i garasje.

Innhold

ENTRÉ

Entréen er praktisk utformet og måler ca. 2,5 m². Her er det etablert skyvedørsgarderobe for yttertøy og sko, og rommet gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Flislagt gulv gjør entréen slitesterk og godt egnet for norsk klima. Fra entréen er det naturlig adkomst videre inn i boligen og til trappeforbindelse mellom etasjene.

STUE OG SPISEPLASS

Stuen fremstår som romslig og innbydende med god plass til både sofagruppe og

øvrige møblering. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse gjennom dagen. Planløsningen gir en naturlig soneinndeling mellom sofadel og spiseplass, samtidig som rommet oppleves åpent og luftig. Det er god plass til større spisebord, noe som gjør rommet velegnet både til hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Utgangen mot uteområdet fra spiseplassen forsterker samspillet mellom inne- og uterom og gir en fin flyt i boligen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er adskilt, men med god forbindelse til stue og spiseplass. Innredningen har rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og praktiske løsninger i hverdagen. Lyse flater og vindu gir et trivelig og funksjonelt kjøkkenmiljø med godt dagslys. Det er naturlig plass til spisebord på kjøkkenet, noe som gjør dette til et hyggelig rom for både frokost og hverdagsmåltider. Kjøkkenet fremstår ryddig, tidløst og lett å innrede etter egne behov.

SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom samlet i boligens 2. etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet er romslig og måler ca. 11,5 m², med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

De øvrige soverommene måler ca. 9 m² og 8 m², og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene fremstår lyse og lett møblerbare, med fleksible bruksområder etter behov.

BAD

Badet i 2. etasje er på ca. 6 m² og fremstår lyst og funksjonelt med tidløse materialvalg. Rommet er flislagt og inneholder servant med innredning, speilskap, toalett og dusjkabinett. Vindu gir naturlig dagslys og bidrar til god ventilasjon. Badet har en oversiktlig og praktisk utforming som dekker familiens daglige behov på en god måte.

VASKEROM

Vaskerommet ligger i kjeller og er på ca. 4,5 m². Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt varmtvannsbereder. Her er også sluk i gulv og plass til oppbevaringshyller, noe som gir gode og praktiske løsninger for klesvask og tekniske installasjoner. Et funksjonelt rom som bidrar til en ryddig hverdag.

KJELLERSTUE

Kjellerstuen er romslig og måler ca. 22 m², og gir boligen et ekstra oppholdsrom med mange bruksområder. Rommet egner seg godt som TV-stue, ungdomsrom, lekerom eller hjemmekontor. Den gode størrelsen gir fleksible møbleringsmuligheter, og rommet fremstår som et fint supplement til boligens øvrige oppholdsarealer.

WC-ROM

I 1. etasje finnes et separat toalettrom på ca. 2,5 m², utstyrt med toalett og servant. Dette er et praktisk supplement til badet i boligen og svært funksjonelt for både familie og gjester. Rommet fremstår lyst og oversiktlig med en enkel og tidsriktig utforming.

BODER

I kjelleren finnes også en romslig bod på ca. 10 m², som gir rikelig med lagringsplass til sportsutstyr, sesongoppbevaring og øvrige eiendeler. I tillegg til denne boden har boligen også innvendig bod i 2. etasje, noe som samlet gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

UTEPLASSER

Boligen disponerer flere uteplasser som gir gode sol- og bruksforhold gjennom dagen. Fra stue-/spiseområdet er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 32 m², som har morgensol og gir en fin start på dagen. Terrassen har god plass til både spisegruppe, lounge-møbler og grill, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret.

I tillegg finnes en uteplass ved inngangspartiet på ca. 20 m², som har ettermiddags- og kveldssol. Denne uteplassen er godt egnet for avslapning etter arbeidsdagen og sosiale sammenkomster utover kvelden. Samlet gir utearealene svært gode solforhold og fleksible bruksmuligheter gjennom hele dagen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TRAPP

Det mangler håndløper på veggen. Trapp fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

VARMTVANNSBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak: Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god

avrenning.

ØVRIG - VASKEROM

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser som krever tiltak. Vannsikkerheten ved dør anbefales likevel utbedret.

Anbefalte tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering foregår i egen garasje og på egen gårdsplass. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer 5623963

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Gasspeis.
- Elektrisk.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 100 000

Omkostninger kjøper

7 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

177 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

178 890 (Omkostninger totalt)

195 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

198 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 278 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 295 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 298 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 25 724 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i fakturaer i 2025- endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 624 323 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 497 290 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 5 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Jakobsgrenda Velforening. Det betales et årlig gebyr på kr 5 000 som dekker vedlikehold av fellesarealer, herunder snøbrøyting og plenklipping. Kontingenten ble sist endret i 2024, og det foreligger per i dag ingen planlagte endringer. Det pågår oppgraderingsarbeider på lekeplassen, men dette medfører ingen endring i kontingenten.

Velforeningens økonomiske status pr 31.12.2024:

- Årsresultat: kr 120 929

- Egenkapital: kr 1 195 710

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Jakobsgrenda Velforening

Organisasjonsnummer

989340999

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 55 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 34 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 87 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig i rekke den 04.12.2003.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Vinduer på kjellerstue er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold er vindusglass på minst 10% av gulvflaten. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Et av vinduene i kjellestuen er godkjent rømningsvindu. Dette til orientering.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen: I kjeller er alle rommene nevnt som disponible rom i byggetegningene. Det er etablert et rom innredet som kjellerstue, samt skilt av mellom de to øvrige disponible rommene, som idag brukes som vaskerom og bod. Boligen er også godkjent med carport. En ombygging til garasje er søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Jakobsgrenda, 20/34" med planID r0399a, datert 07.05.2002. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

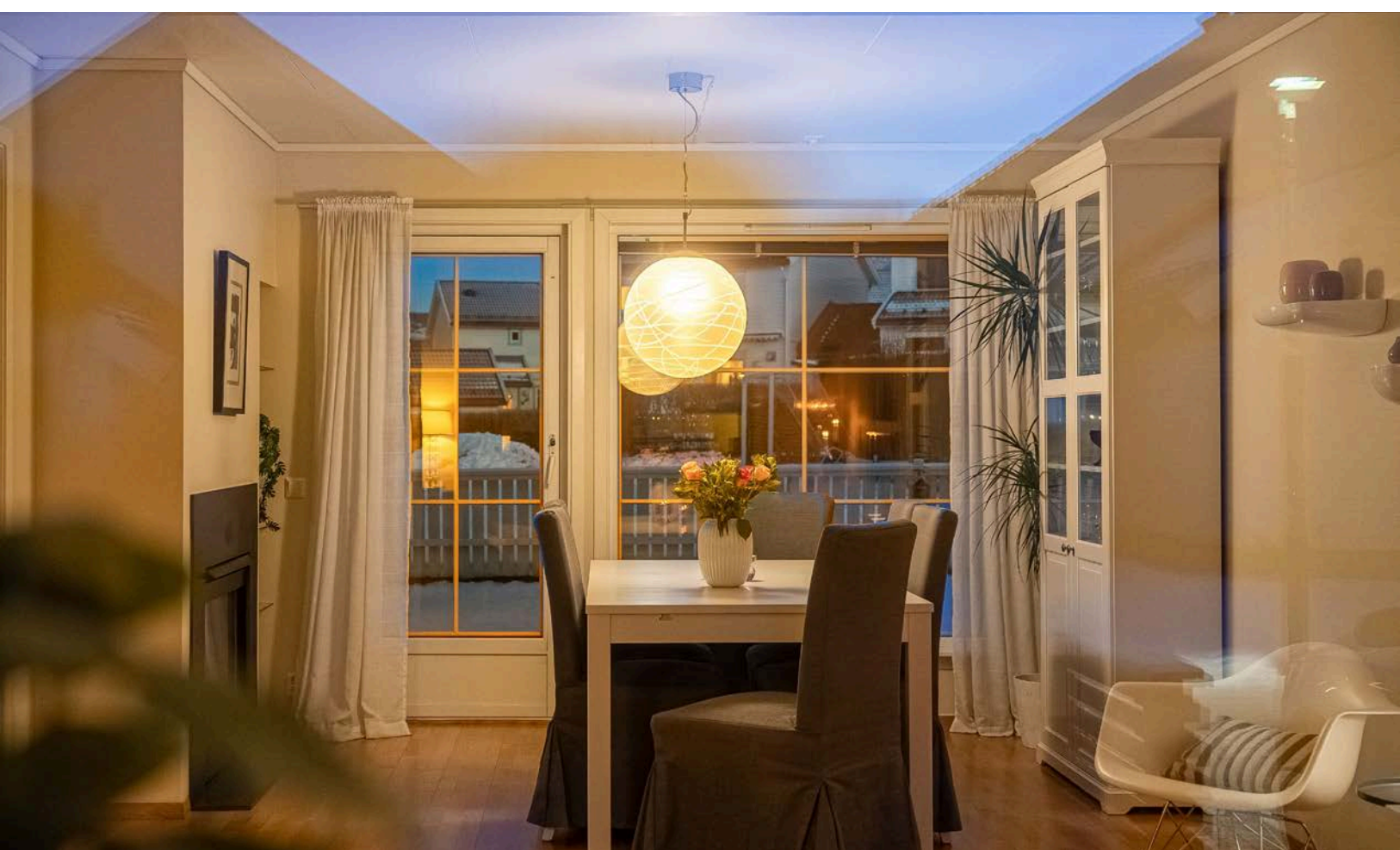
Oppdragstaker

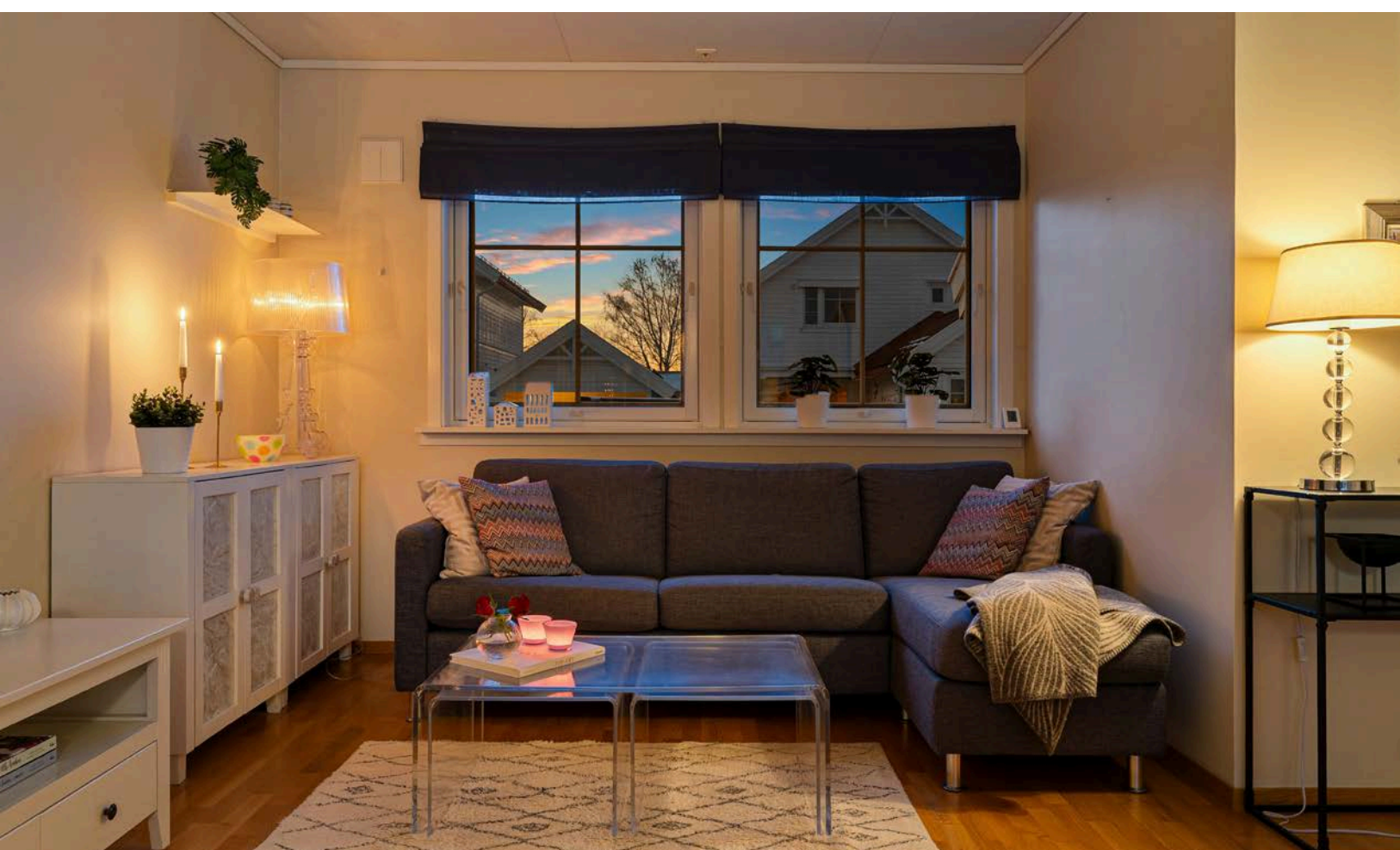
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

30.01.2026









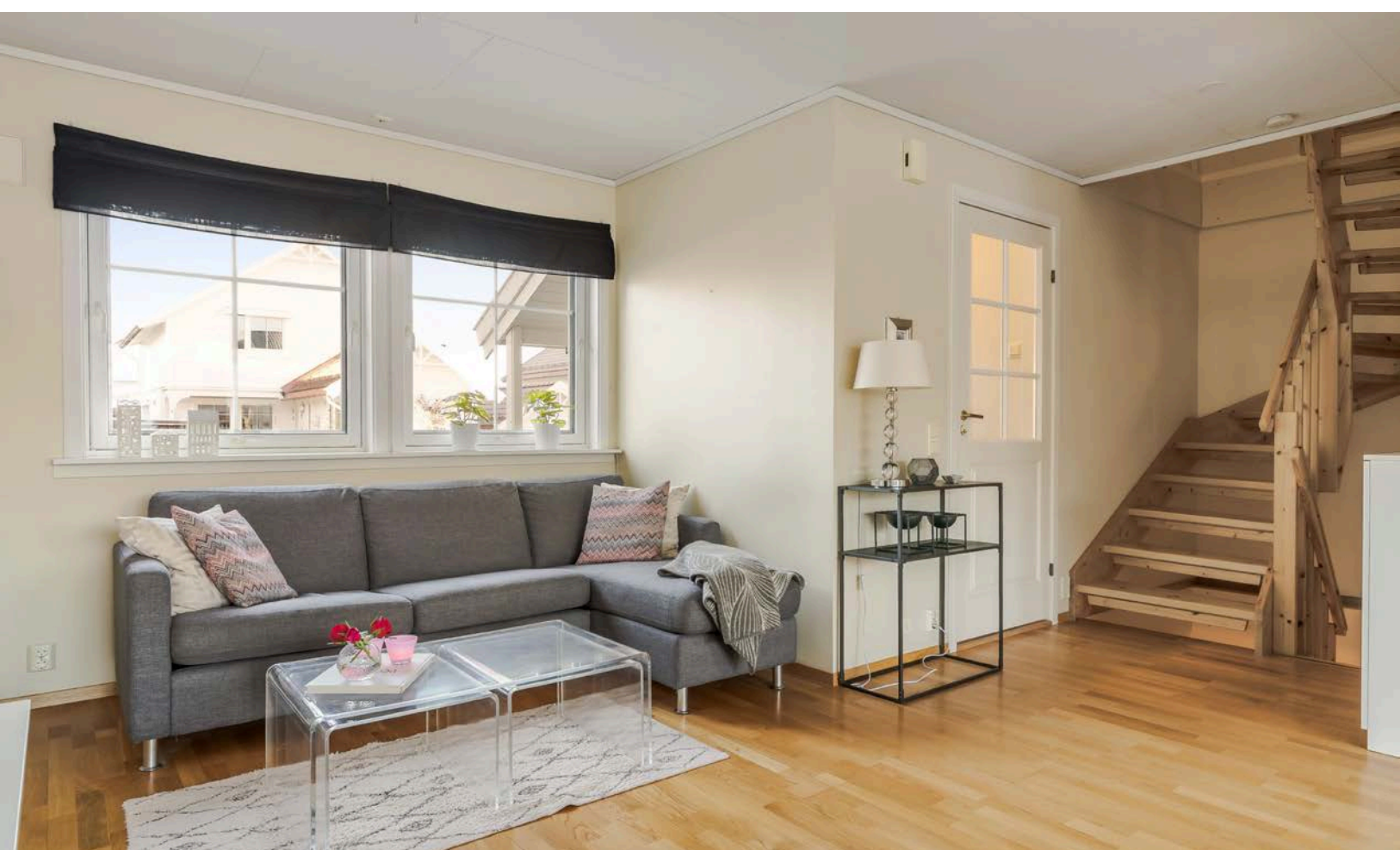






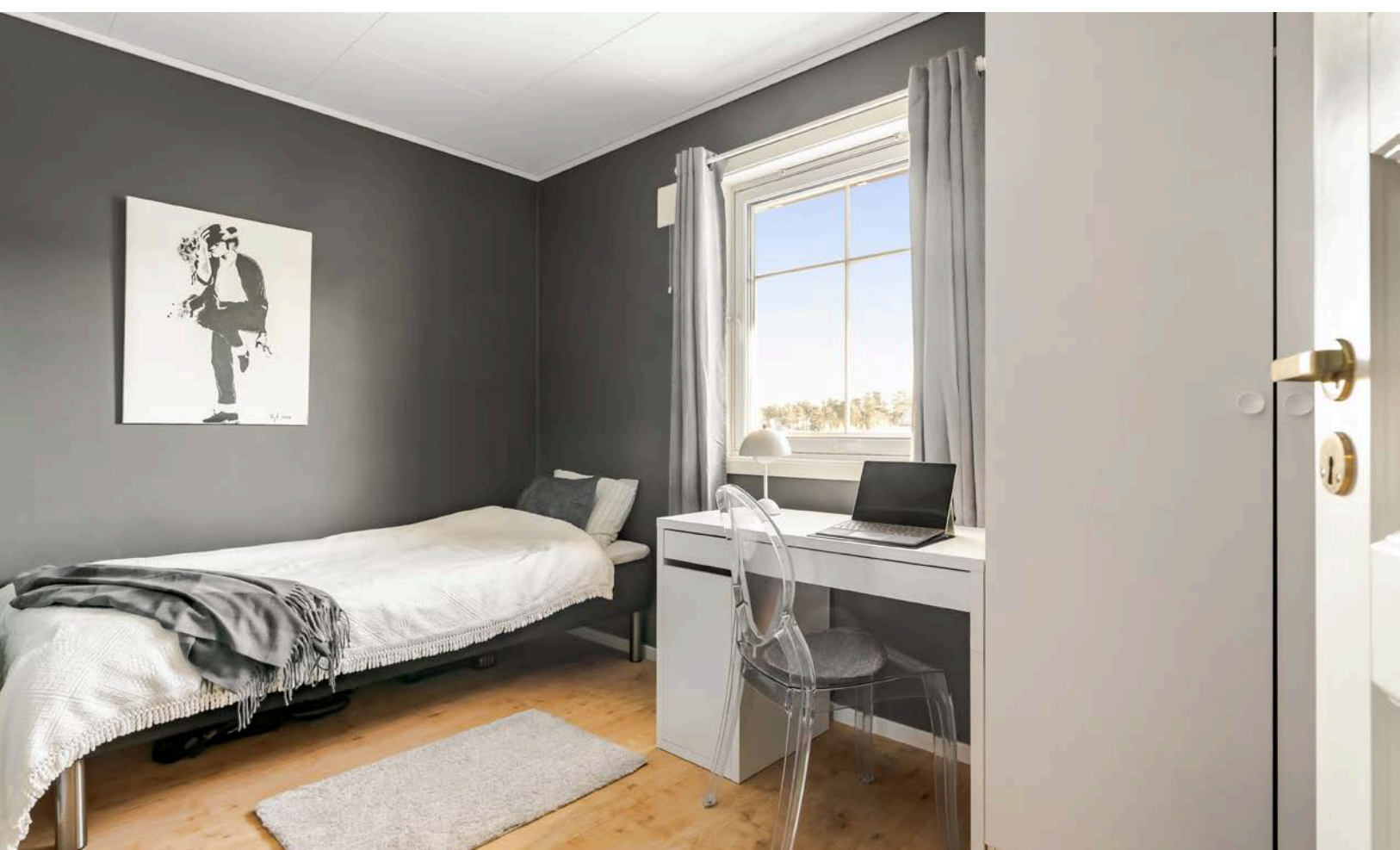




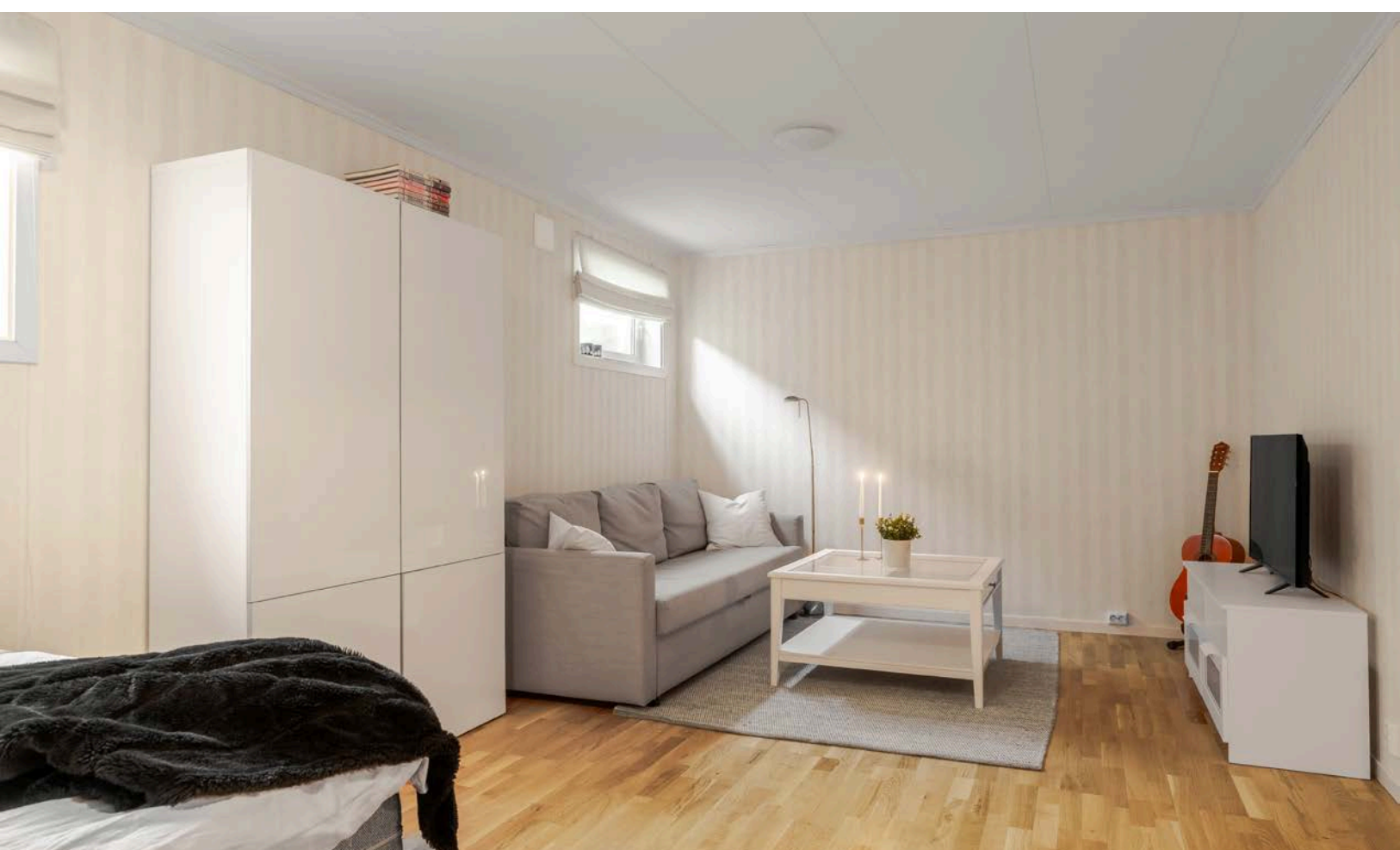
























Vedlegg

Nabolagsprofil

Jakobsgrenda 9 - Nabolaget Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Presthusaunet Linje 14, 102	2 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 1 km
Cissi Klein videregående skole	7 min

«ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

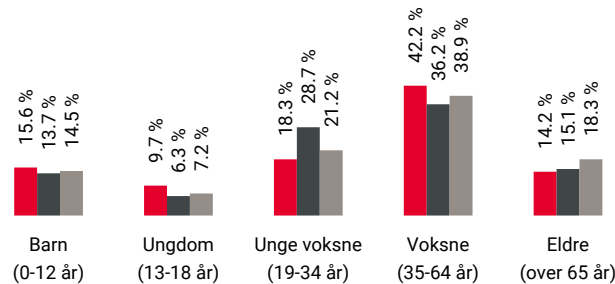
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredrikkefryd/Jakobsli/Ch...	1 019	423
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	1 min 0.1 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	5 min 0.4 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



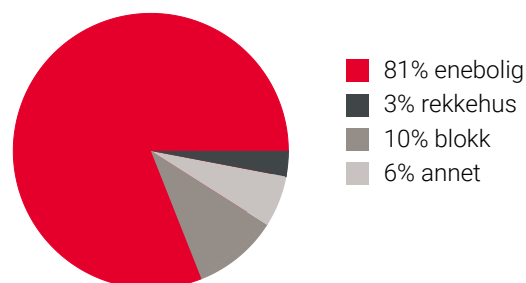
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

-  Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane 9 min 
Fotball 0.7 km
-  Hørlocksmarka aktivitetsområde 13 min 
Sandvolleyball 1.1 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 6 min 
-  3T-Moholt 6 min 

Boligmasse



«Fredelig, trygt og nært marka med meget godt utvalg av dagligvarer i nærbutikkene. Gode skoler.»

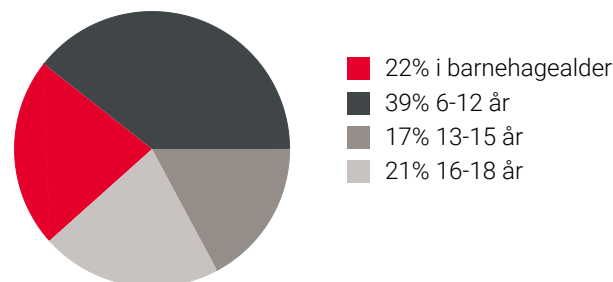
Sitat fra en lokalkjent



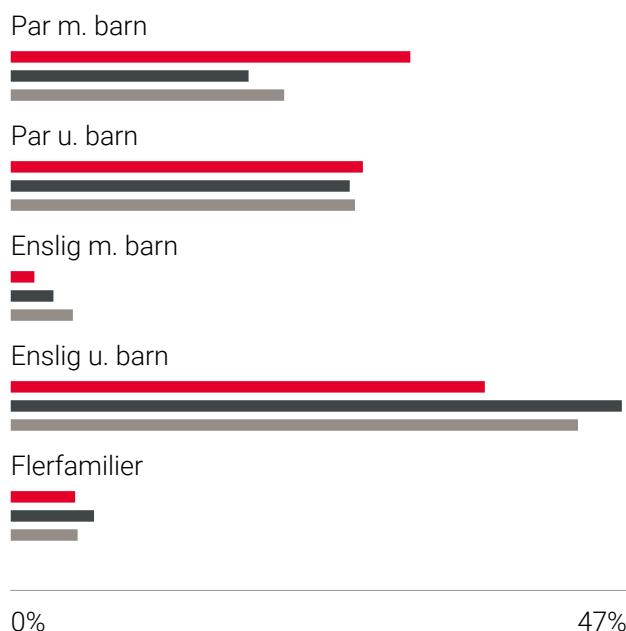
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 6 min 
-  Vitusapotek Ranheim 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



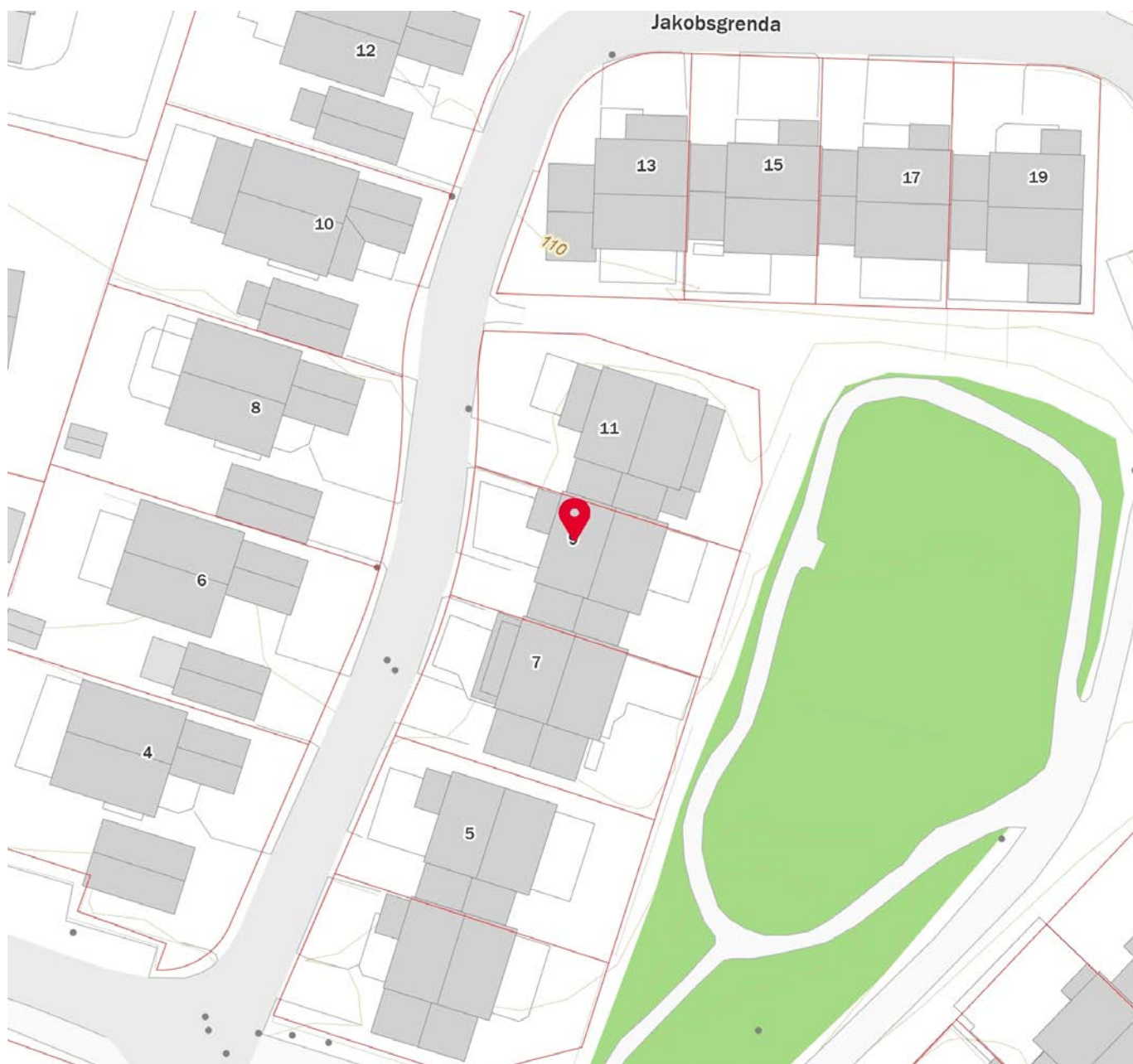
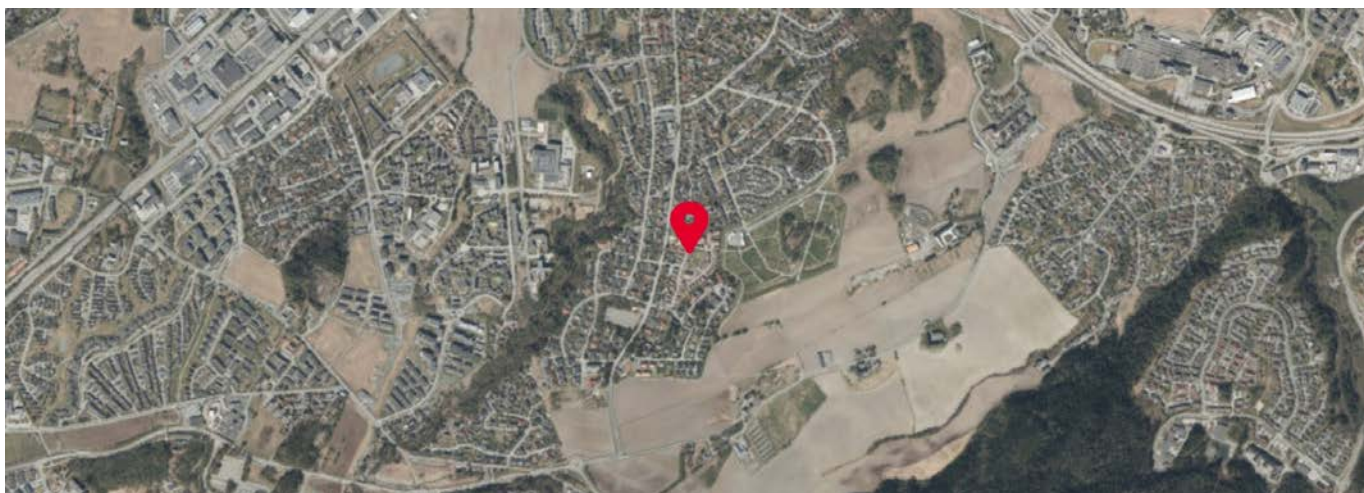
Familiesammensetning



-  Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250329	

Selger 1 navn
Line Forbord Karlsen

Gateadresse	
Jakobsgrenda 9	

Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7059

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250329

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250329

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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: 1710250329

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Forbord Karlsen	a53075151e646517cc7497 0f6f7d7626f52fe014	29.01.2026 09:40:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250329

- 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>

Jakobsgrenda 9 7059 JAKOBSLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i rekke

Byggeår: 2003

BRA: 165 m²

BRA-i: 138 m²

Rapportdato: 28.11.2025 (Gyldig til 28.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

22

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/37960>

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 TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	TG 2 er satt med bakgrunn i avvik til dagens krav/ manglende håndløper.
Varmtvannsbereder	TG 2 er satt med bakgrunn i at bereder har passert 20 år.
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	TG-IU er satt med bakgrunn i snø på taket.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på kjellerstua er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold er vindusglass på minst 10% av gulvflaten. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Et av vinduene i kjellestuen er godkjent rømningsvindu. Dette til orientering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2025

Rapportdato
28.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **KARLSEN LINE FORBORD**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jakobsgrenda 9, 7059 Jakobsli**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **55** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2003**
Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig i rekke er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i esp-elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. 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>

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	44	44	0	0	0
1. Etasje	74	47	27	0	52
2.Etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	165	138	27	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	44	33	11	Gang/ trapp, kjellerstue, vaskerom.	Bod.
1. Etasje	74	47	27	Entre, toalett, stue, kjøkken.	Garasje/ utebod.
2.Etasje	47	44	3	Gang, 3 soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	165	124	41		

Kommentar til arealberegning

Garasje/ utebod er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	
Terrengforhold på eiendommen kan ikke kontrolleres grunnet terrasser og snø. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Grunnmur er oppført med Jackson grunnmurselement oppbygd av formstøpt polystyren (isopor) som fungerer som et forskalingssystem, fylt med betong. Resultatet blir en ferdig isolert grunnmur. Forutsatt overdekning med puss utvendig og puss ev. gips innvendig er dette en god løsning. Fdv-dokumentasjon er framvist.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader. På synlige flater ble det likevel ikke observert riss eller sprekker og grunnmur vurderes å være i god beskaffenhet	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleretasjen er innredet til boligformål og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
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 en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Det er ikke foretatt hulltaking da grunnmur er oppført i eps- elementer. Det gjøres oppmerksom på grunn av lagrede varer på bod ble ikke alle overflater kontrollert. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved hovedinngangen opplyses oppført i 2018. Terrasse med utgang fra stue er fra byggeåret.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Kontrollen ble noe begrenset grunnet snø. Det ble likevel ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldtloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke foretatt kontroll av taket utvendig grunnet snø/ adkomst. Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig fra bakkenivå ble det likevel ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Tekket med takstein og forenklet undertak(brettex).	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Taktekkingen er ikke utvendig kontrollert grunnet snø. Undersøkelsen innvendig viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.14 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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på kjellerstua er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold er vindusglass på minst 10% av gulvflaten. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Et av vinduene i kjellestuen er godkjent rømningsvindu. Dette til orientering.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen tegn på skader med behov for tiltak på befaringsdagen.	

6.16 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Trapp fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen for bedre sikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

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

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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	TG-1
Dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.20 Varmesentral: Gasspeis

Type anlegg	Gasskjele
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at det er foretatt jevnlig service på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Anlegget er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ spalte i vinduet og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Service sist utført, samt skifte av kondensator i 2021.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Vaskerom

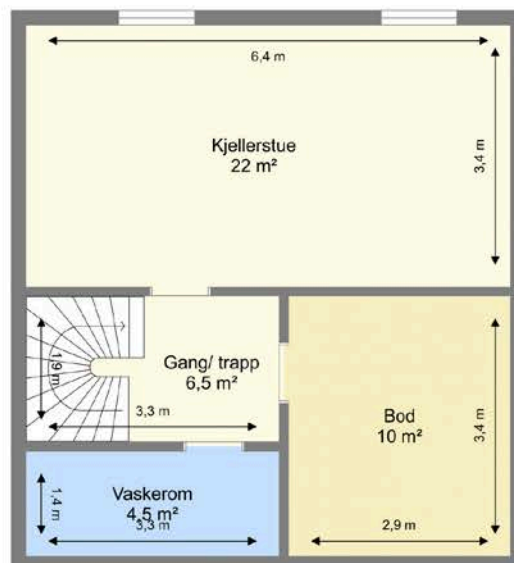
Beskrivelse	
Rommet fra byggeåret har belegg på gulv og malte vegger og himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, rørskap og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser som krever tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.	

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

- Ildsted/Skorstein
- Vannbåren varme

Jakobsgrenda 9

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.

Jakobsgrenda 9

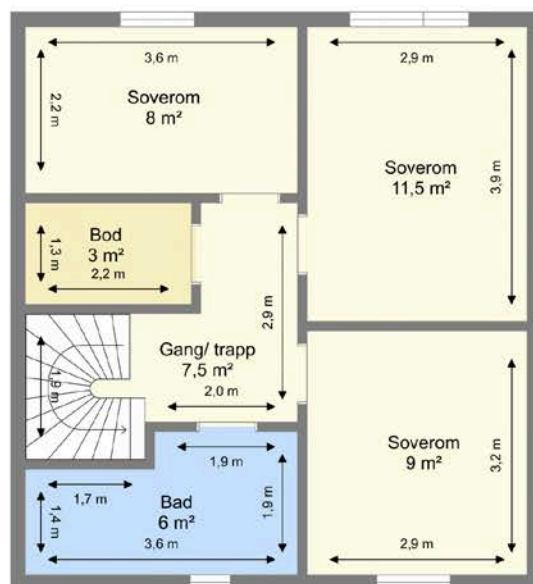
1. Etasje



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.

Jakobsgrenda 9

2. Etasje

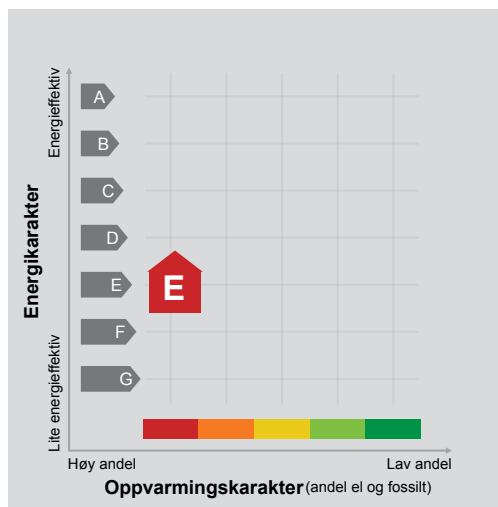


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Jakobsgrenda 9
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21040495
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193870
Dato	28.11.2025



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 13 687 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:

13 687 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

JAKOBSGRENDA VELFORENING ORG.NR. 989 340 999					
RESULTATREGNSKAP					
Note	2024	2023	2024	2025	
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
DRIFTSINTEKTER					
Velforeningskontingent	331,200	302,400	302,400	360,000	
Andre driftsinntekter	9 16,400				
SUM DRIFTSINTEKTER	347,600	302,400	302,400	360,000	
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	16,500	16,500	16,500	16,500	
Honorar til forretningsfører	10,000	10,000	10,000	10,000	
Vaktmestertjenester plenklipping	6 71,213	81,073	85,450	88,800	
Vaktmestertjenester brøyting/strøing	7 82,055	76,589	80,000	86,158	
Vedlikehold	3 78,579	58,383	101,000	70,000	
Energi, strøm	4,508	5,489	6,000	6,000	
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 11,023	7,548	7,500	10,000	
Andre driftskostnader	5 1,281	1,281	1,300	1,300	
SUM DRIFTSKOSTNADER	275,159	256,863	307,750	288,758	
DRIFTSRESULTAT	72,441	45,537	-5,350	71,242	
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER					
Renteinntekter	49,054	23,527	44,000	44,600	
Rentekostnader	0	0	0	0	
Gebyrer	-566	-622	-700	-600	
SUM FINANSINTEKTER/-KOSTNADER	48,488	22,905	43,300	44,000	
ARSRESULTAT	120,929	68,442	37,950	115,242	
DISPONERINGER					
Overføringer fra/til annen egenkapital	120,929	68,442	37,950	115,242	
SUM DISPONERINGER	120,929	68,442	37,950	115,242	

JAKOBSGRENDA VELFORENING ORG.NR. 989 340 999		
BALANSE		
Note	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER	0	0
OMLØPSMIDLER		
Utestående kontingent	1 0	14,700
Påløpte renter, ikke kapitalisert	0	6,194
Bankinnskudd	2 1,204,434	1,068,821
SUM OMLØPSMIDLER	1,204,434	1,089,715
SUM EIENDELER	1,204,434	1,089,715
GJELD & EGENKAPITAL		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	1,195,710	1,074,781
SUM EGENKAPITAL	1,195,710	1,074,781
LANGSIKTIG GJELD	0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	0	0
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	8 8,724	14,934
Annen kortsiktig gjeld	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	8,724	14,934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1,204,434	1,089,715
Formue pr medlem	16,607	14,928

JAKOBSGRENDA VELFORENING
ORG.NR. 989 340 999

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Generelt Selskapet ble stiftet den 27.08.2003. Selskapets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere.
 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskiss for små foretak.
 Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 1 **FORDRINGENES VURDERING**
 Utestående kontingent pr 31.12.2024 er kr. 0.

Note 2 **KASSE OG BANK**
 Bankinnskudd 01.01.2025 består av driftskonto (kr. 6 935,41), kapitalkonto (kr. 271 018,12) og fastrentekonto (kr. 926 480,85)

		2024	2023
Note 3	VEDLIKEHOLD		
	Tømming/påfyll strøsandkasser	kr 17,938	
	Vårfeing	kr 14,375	
	Innkjøp og montering klatregrep	kr 33,500	
	Dugnad: sekker, bortkjøring	kr 4,578	
	Oppretning av sklie	kr 8,188	
	Tømming sandfangere	kr	7,169
	Lekeplasskontroll	kr	4,431
	Innkjøp og montering huskestativ	kr	46,783
	Sum vedlikehold	kr 78,579	58,383

Note 4	VERKTØY, DRIFTSMATERIELL, INVENTAR		
	Oppmerking av P-plasser	kr 2,305	
	Innkjøp av 1 strøsandkasse	kr 4,288	
	Innkjøp bark	kr 2,650	
	Serving årsmøte	kr 338	
	Gang/sykkelvei skilt	kr 1,442	
	Opparbeidelse fellesareal	kr	2,125
	Dugnad: sekker, bortkjøring	kr	5,423
	Sum verktøy, driftsmateriell, inventar	kr 11,023	7,548

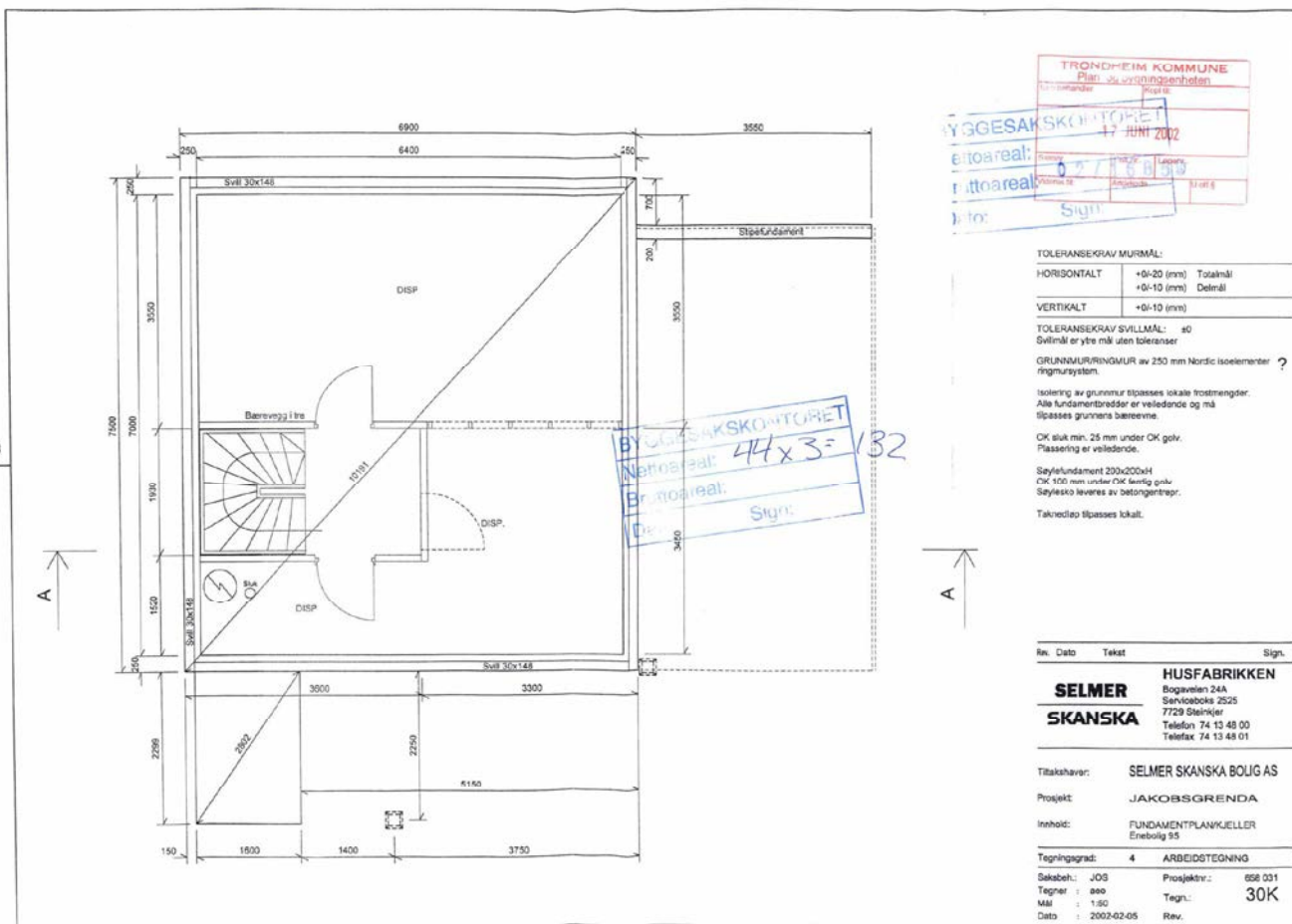
Note 5	ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
	Kostnader nettside domene	kr 1,281	1,281
	Sum andre driftskostnader	kr 1,281	1,281

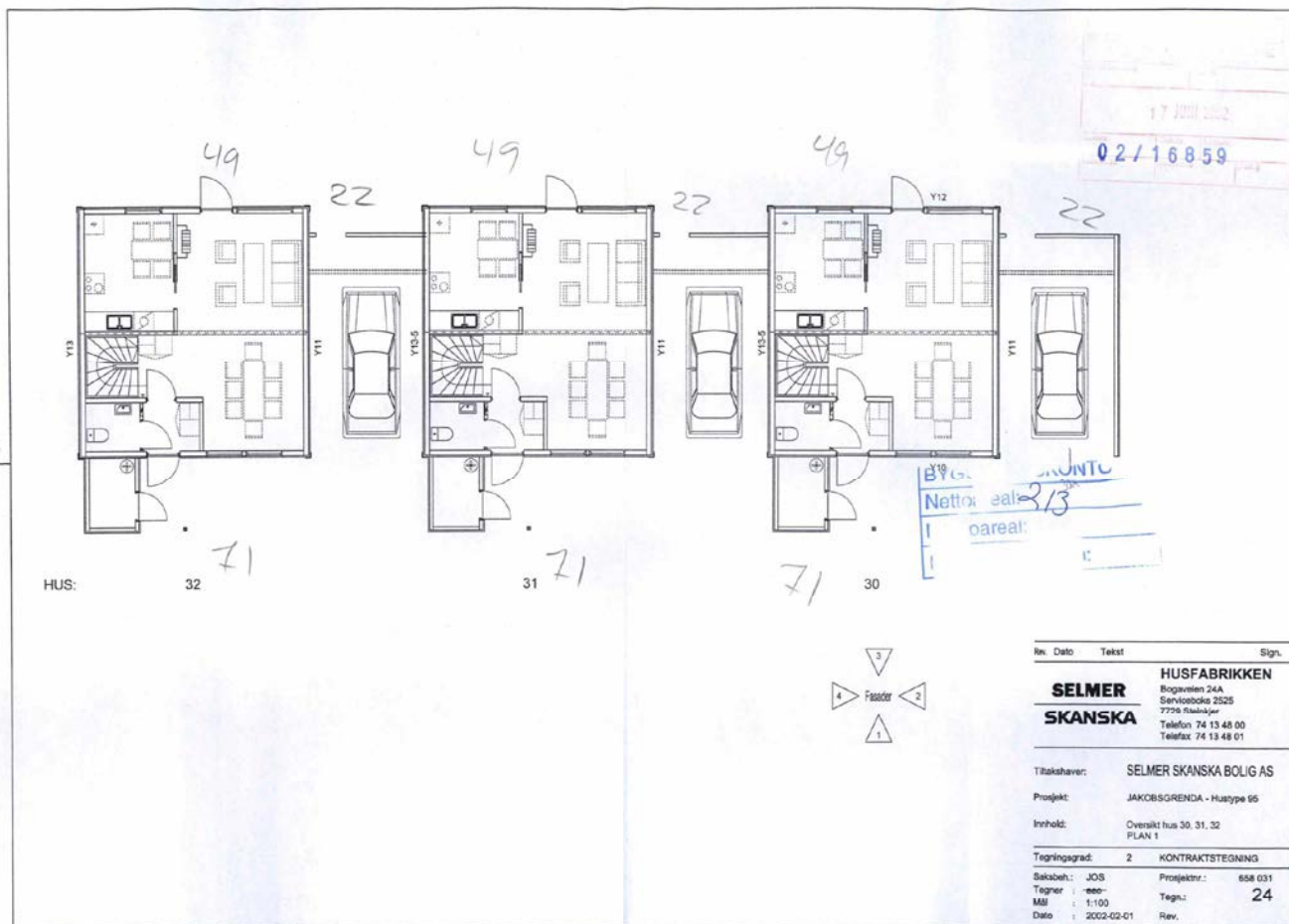
Note 6	VAKTMESTERTJENESTER		
	Plenklipping	kr 71,213	81,073
	Sum plenklipping	kr 71,213	81,073

Note 7	VAKTMESTERTJENESTER		
	Brøyting/strøing	kr 82,055	76,589
	Sum brøyting/strøing	kr 82,055	76,589

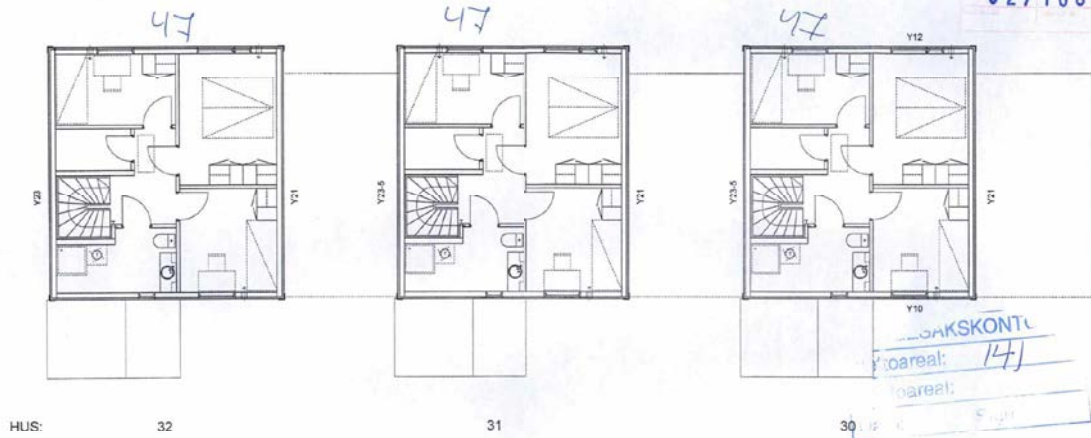
Note 8	PÅLØPTE KOSTNADER		
	Leverandørgjeld: Brøyting, strøm, vedlikehold	kr 8,724	14,934
	Sum påløpte kostnader	kr 8,724	14,934

Note 9	ANDRE DRIFTSINNTEKTER		
	Stønad fra SMN til klatrevegg	kr 16,400	
	Sum andre driftsinntekter	kr 16,400	



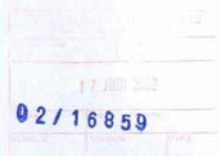
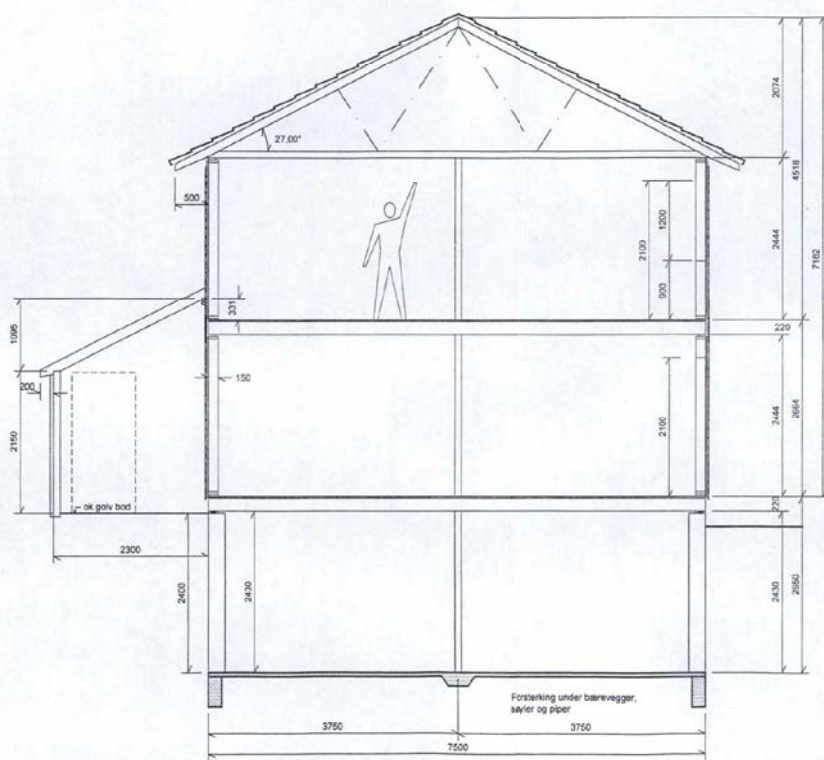


A3

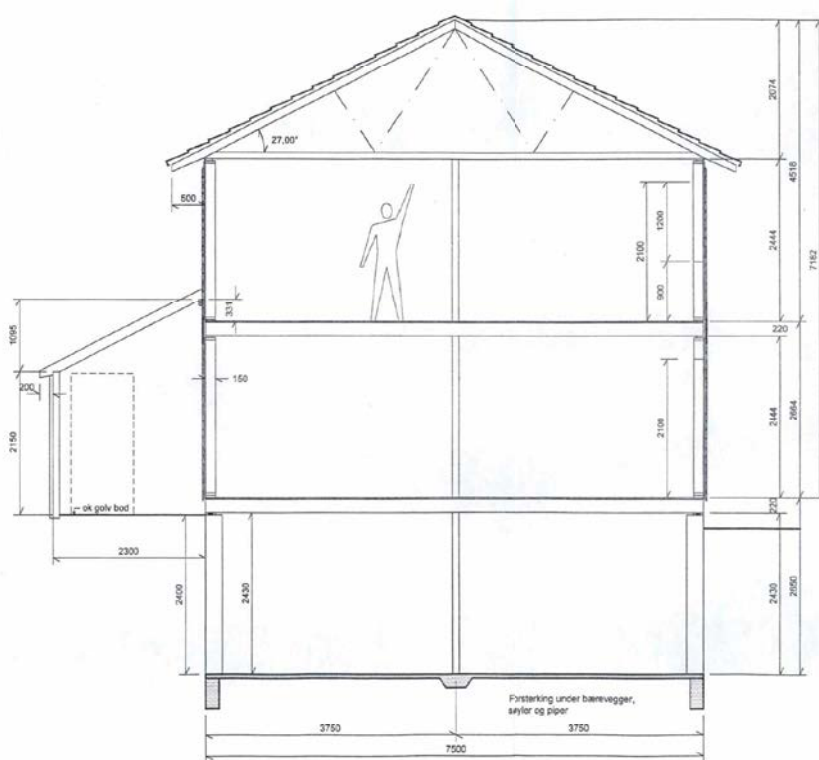


Rev.	Dato	Text	Sign.
SELMER SKANSKA			
HUSFABRIKKEN Bogavägen 24A Serviceboks 2525 7799 Ruvåker Telefon: 74 13 48 00 Telefax: 74 13 48 01			
Titelskriver: SELMER SKANSKA BOLIG AS			
Projekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 95			
Innehåll: Översikt hus 30, 31, 32 PLAN 2			
Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING			
Skapad: JOS		Projektnr.: 658 031	
Tegner: sso-		Tegn.: 24-1	
Mål: 1:100		Rev.:	
Dato: 2002-02-01		Rev.:	

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		SELMER	HUSFABRIKKEN
		SKANSKA	Bogavæn 24A Serviceboks 2525 7720 Skovhøj Telefon: 74 13 48 00 Telefax: 74 13 48 01
Tilskudshaver:		SELMER SKANSKA BOLIG AS	
Projekt:		JAKOBSSGRENDEN - Husetype 95	
Indhold:		SNITT MED KJELLER	
Tegningsgrad:		4 ARBEJDS-TEGNING	
Saksbehandler:		JOS	Projektdr.: 658 031
Tegner:		MAI	Tegn.: 29
Dato:		2002-02-05	Rev.



Rev. Dato	Tekest	Sign.
SELMER SKANSKA		HUSFABRIKKEN Bogavnen 24A Svansebocka 2525 7728 Skövde Telefon 74 13 48 00 Telefax 74 13 48 01
Titel/ansvar:		SELMER SKANSKA BOLIG AS
Projekt:		JAKOBSGRENDA - Hustryp 65
Innehåll:		SMITT MED KJELLER
Teckningsgrad:		4 ARSBEDETTONING
Saksbehh.:	JOS	Projektskriv.:
Tecknar:	shen	658 031
Mått:	1:50	Teckning:
Dato:	2002-02-05	Rev.
		29



A3

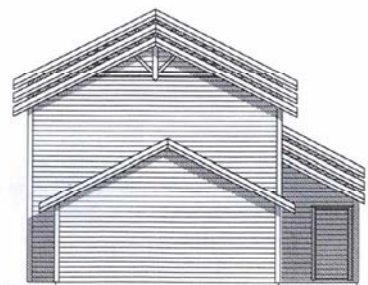


HUS:
FASADE 3

30

31

32



FASADE 4

02/16859

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
SELMER SKANSKA			
HUSFABRIKKEN Bogavien 24A Serviceboks 2525 7720 Steinkjer Telefon 74 13 48 00 Telefax 74 13 48 01			
Titakshaver: SELMER SKANSKA BOLIG AS			
Prosjekt: JAKOBSGRENDA - Hustype 95			
Innhold: Oversikt hus 30, 31, 32 FASADE 3 og 4			
Tegningsgrad: 2 KONTRAKTSTEGNING			
Skrevet: JGS		Prosjektør: 658 031	
Tegner: -eee-		Tegn.: 24-3	
Målt: 1:100		Rev.	
Dato: 2002-02-01			





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Selmer Skanska AS
Sluppenveien 12D

FERDIGATTEST

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Veronica Lyså Knutsen

Vår ref.
02/16859/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
04.12.2003

JAKOBSGRENDA, HUS 30-32, FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG I REKKE

Byggested: **Jakobsgrenda, Hus 30-32 Gnr.: 20 Bnr.: 34**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Selmer Skanska AS**
Tiltakshaver: **Selmer Skanska AS**
Arbeidets art: **Rekkehus, kjedehus, annet småhus**
Tiltakets art: **Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 28.11.2003.

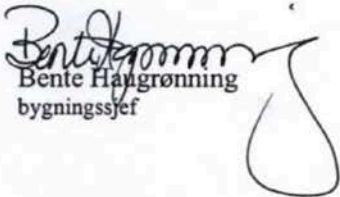
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

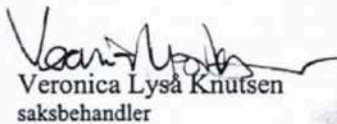
Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 28.11.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1643/02 og DB 1077/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Høgrønning
bygningssjef


Veronica Lyså Knutsen
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



Trondheim

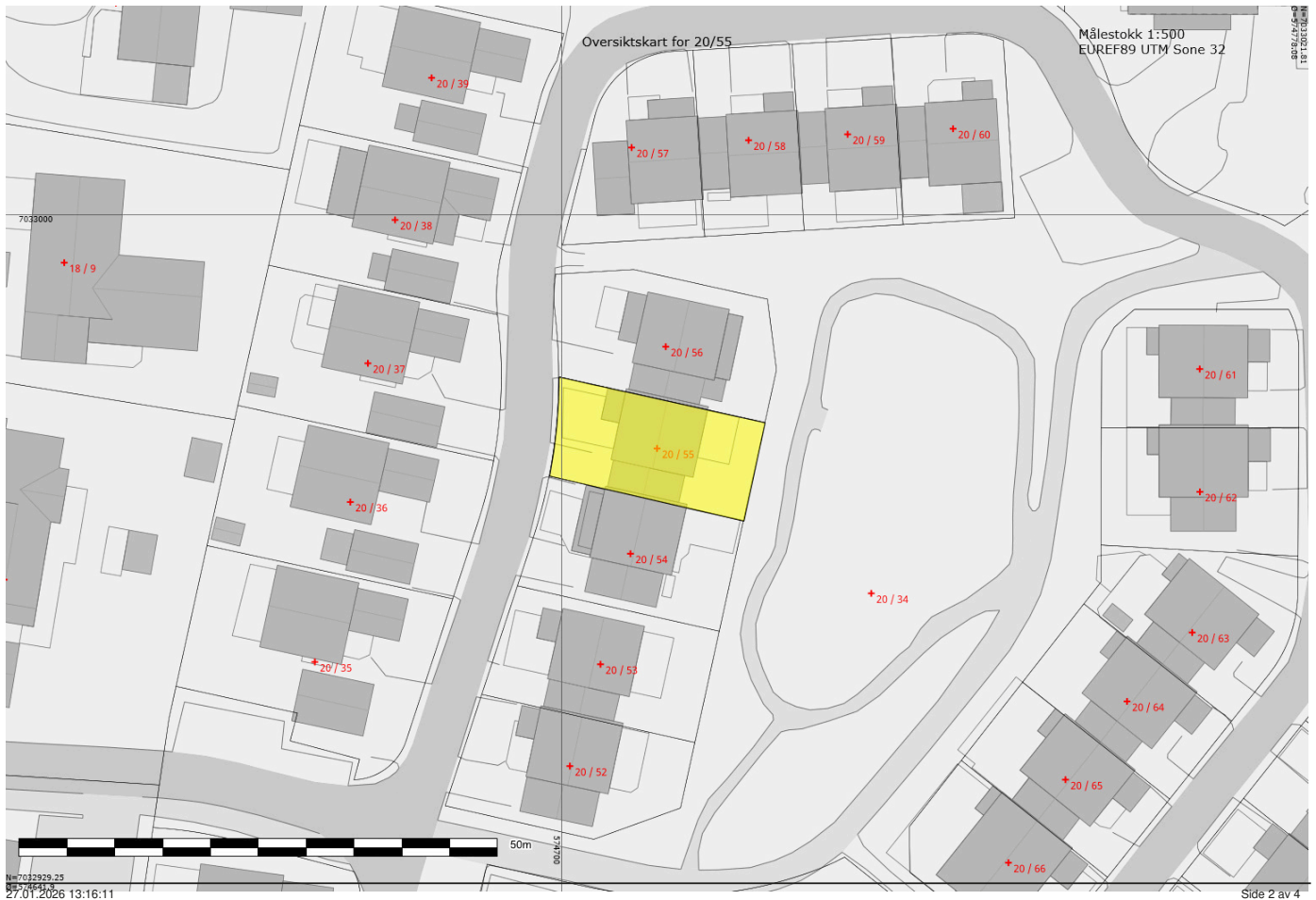
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	20	55	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.





Areal og koordinater

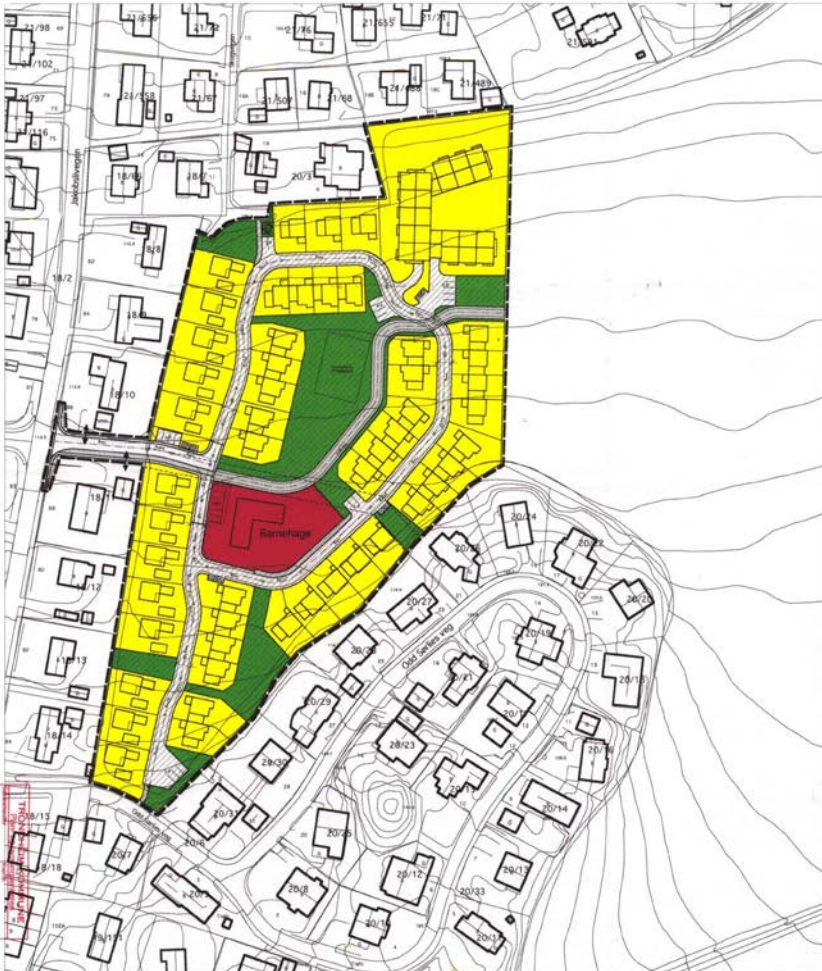
Areal: 221,80 Arealmerknad:

Arealmerknað:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032975,54 Øst: 574709,99

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032972,67	574698,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	55,00
			10,43	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032983,04	574699,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,08	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032978,27	574721,27	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,49	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032968,02	574719,02	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			20,84	Ikke hjelpelinje		11	



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMAL

SOSKODING I PARENTES

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

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

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

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

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

-

LINESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrænse
- Færdiggrænse som skal oppheves
- Byggegrænse

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1m

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

- Høysepareringsanlegg (510)
- Nettstasjon

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

- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Restriksjonsområde/frukt

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

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

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

-

- Omnis av planlagt bebyggelse
- Omnis av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterliggende veg
- Anvisning av avkjørsel
- Frisiktsone
- Remonstrasjon

TRONDHEIM KOMMUNE

Alternativ 2

BEBYGGELSESPÅN FOR JAKOBSGRENDA
GNR. 20 BNR. 34

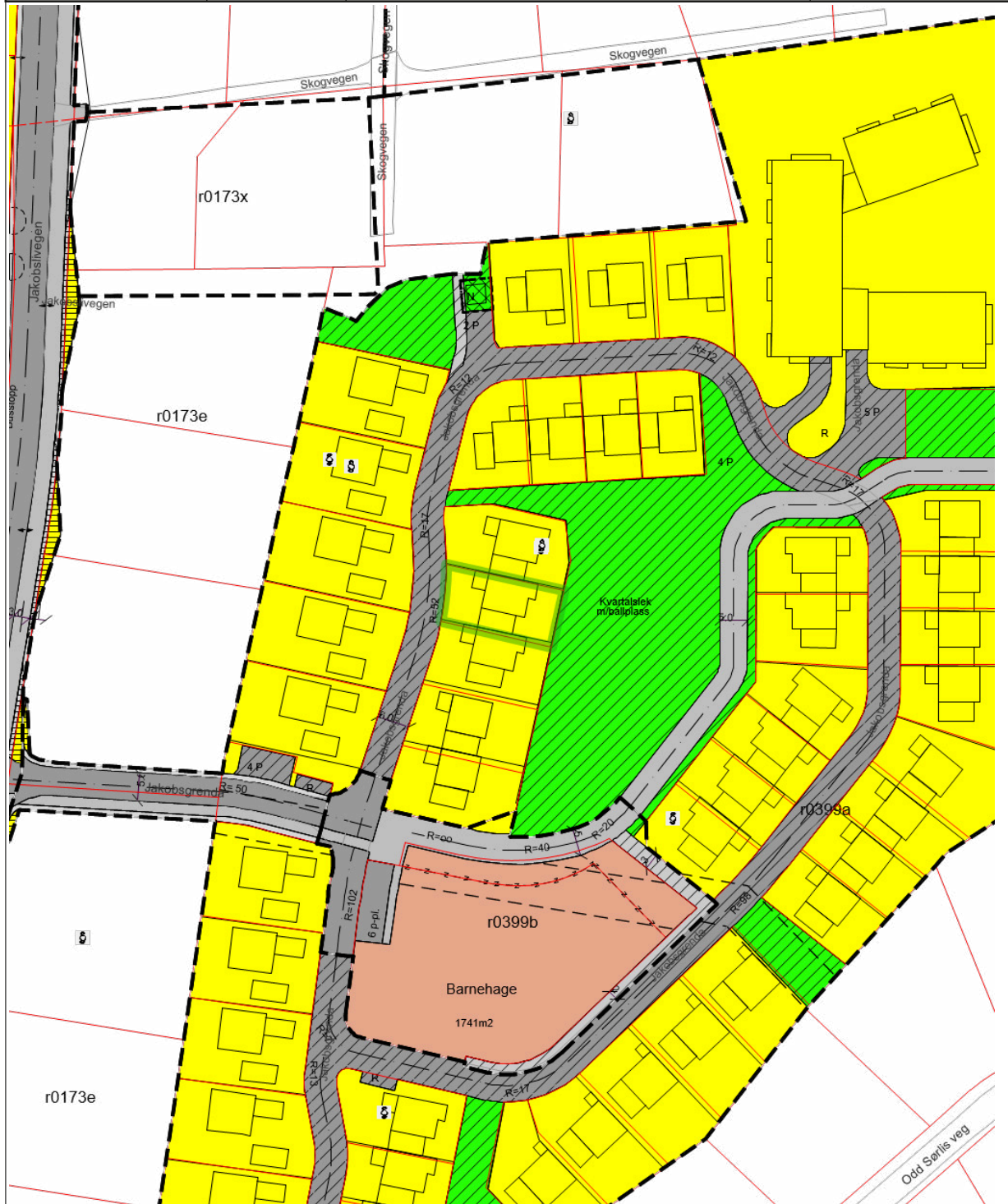


MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:

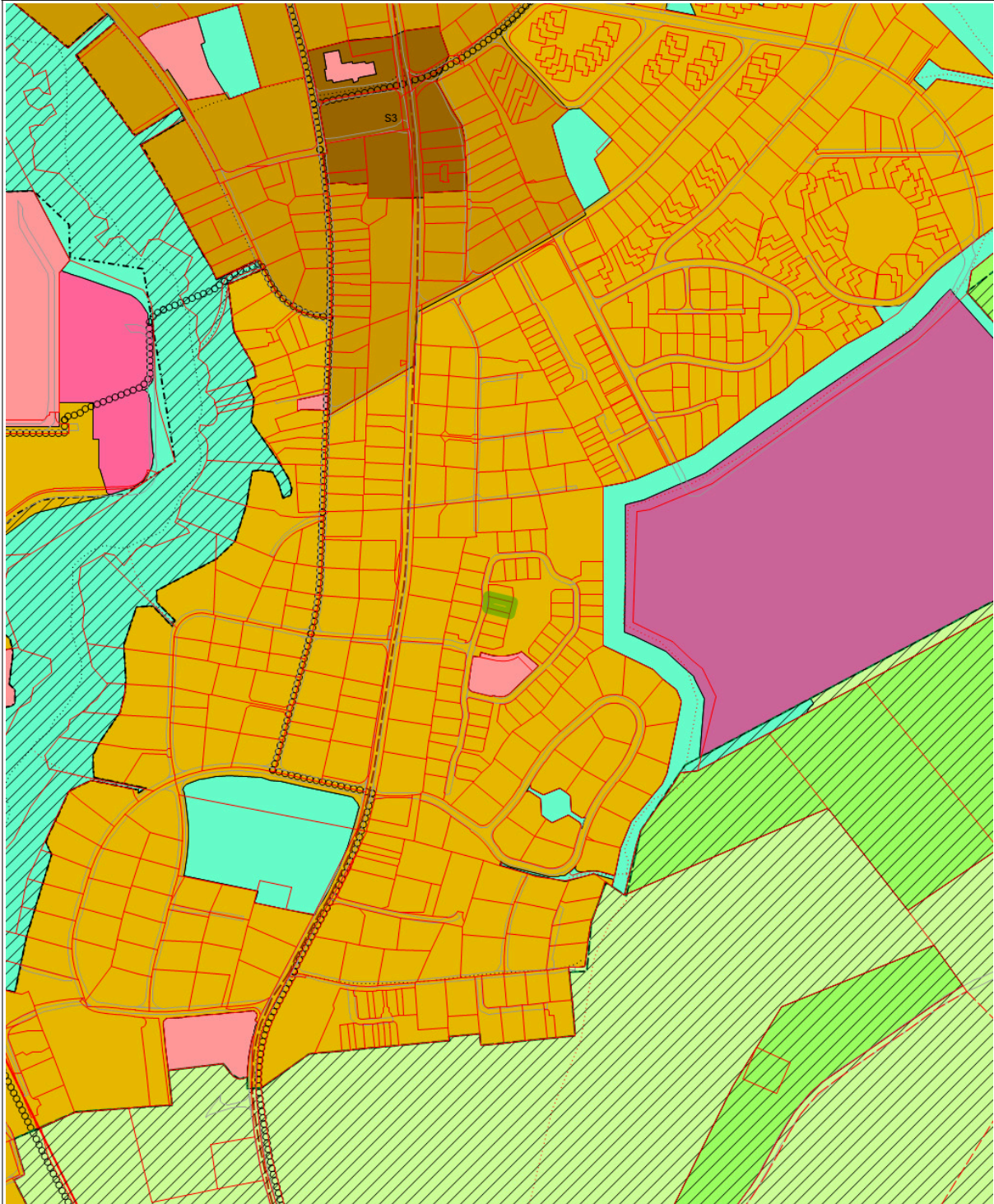
REVISJONER	DATO	SKAL	DATO	SKAL
Torshovsbolig del1	04.02.02	18		
Løilighetsbygg flyttet fra mot sør	13.03.02	K65		
Omspenninger av boliger i nord	18.03.02	K65		
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SKAL		
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet				
1. behandling i Byggesakeret/Det ferdig utvalgt planmateriale				
Utvalgning til offentlig ettersyn				
2. behandling i Byggesakeret/Det ferdig utvalgt planmateriale				
Endr. nytt offentlig ettersyn				
3. behandling i Byggesakeret/Det ferdig utvalgt planmateriale				
Bestemte vedtak				
Plannet utarbeidet av: Per Solheim Arkitektstasjon AS	TIDSPUNKT	REGULERINGSPLAN NR.		
Plannet utarbeidet av: Solheim Skanska Bolig AS	SAKSBEH.	ARBEIDNR.		
DATO: 15.11.01				

DATO: 15.11.01

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 55	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Jakobsgrenda 9 7059 JAKOBSLI				
	Annen info:					



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 55	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Jakobsgrenda 9 7059 JAKOBSLI				
	Annen info:					



R 399a

Arkivsak: 01/10350

Alternativ 2

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPÅN FOR JAKOBSEGRENDEN GNR. 20 BNR. 34

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

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Per Solem arkitektkontor AS, datert 15.11.01, sist endret 18.03.02.

**Disse bestemmelser gjelder i tillegg til de i reguleringsplan for Overvik R399.
(Se nedenfor)**

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- 2.1 Bebyggelses skal oppføres i inntil 2 etasjer og plasseres som vist på plankartet.
- 2.2 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 34 grader.
Maks. gesimshøyde 6,0 meter
Maks. mønehøyde 9,0 meter
- 2.4 Tomteutnyttelse (TU) for området skal ikke overstige 35 %. I bruksareal som legges til grunn for beregning av TU medregnes ikke kjeller i boliger eller parkeringskjeller med boder i leilighetsbygget, med mindre plassering i terrenget er slik at kjeller regnes med i etasjetallet iht. REN § 4.1.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

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

§ 4 FELLESOMRÅDER

- 4.1 **FELLES AVKJØRSEL**
Felles avkjørsel er felles for alle i planområdet.
Felles avkjørsel inkluderer felles parkeringsplasser for besøkende.
Felles avkjørsel inkluderer plasser avsatt for renovasjon. Det skal etableres felles plasser for renovasjon.
Utforming av plassene skjer i samråd med Renholdsverket.
- 4.2 **FELLES GANGVEG**
Felles gangveg skal være felles for alle innenfor planområdet.
- 4.3 **FELLES LEKEPLASSER**
Felles lekeplasser er felles for alle boliger innenfor planområdet. Underjordisk gasstank kan tillates plassert innenfor felles lekeplass/uteareal i samsvar med utomhusplan.
- 4.4 **OPPARBEIDELSE AV FELLESAREALER**
Fellesareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
Utomhusplan kan kreves i forbindelse med byggesøknad.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

- 5.2 OFFENTLIG GANGVEI
Gjennom området fra Jakobsliveien til turdrag øst for planområdet skal det opparbeides gang/sykkelvei etter plan godkjent av Trondheim kommune.
- § 6 FAREOMRÅDE**
- 6.1 HØYSPENNINGSANLEGG (NETTSTASJON)
Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankartet.
- § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE**
- 7.1 Av hensyn til skolekapasitet kan inntil 53 boliger ferdigstilles før år 2005.

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

Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Jakobsgrenda, gnr. 20 bnr. 34, alternativ 2.

Bygningsrådet forutsetter at det, ved behandling av byggesaken, arbeides videre med å redusere høyden på leilighetsbygget i forhold til bebyggelsen i Skogveien i tråd med notat fra Selmer Skanska Bolig AS dat. 26.04.2002 og 03.05.2002.

Byggesaken fremmes for bygningsrådet.

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

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

R 399

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

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

Disse bestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen områdene:

- Spesialområde, grav-og urnelund
- Frionråde
- Byggeområde, boliger
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområde, kjøreveg

1. SPESIALOMRÅDE, GRAV-OG URNELUND

- 1.1 Området skal nyttes til grav-og urnelund med tilhørende anlegg.
Grav-og urnelunden skal gies en høy og effektiv utnyttelse.
Det tillates oppført kapell med pretekantor, samt bygninger for drift og vedlikehold.
Bebyggelsen skal lokaliseres og utformes utfra hensyn til det omgivende landskap.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
Ny beplantning skal tilpasses det omgivende landskapet.
- 1.2 Nødvendig avskjerming mot boligbebyggelsen, skal være på plass før gravplassen tas i bruk.
- 1.3 Fortau i Lønnvegen og Røsslyngvegen (fra Lønnvegen til Jakobslivegen) skal være opprustet på en tilfredsstillende måte, før gravplassen kan tas i bruk.
Dersom opprusting av fortauet ikke kan gjøres innenfor eksisterende vegareal, vil det bli nødvendig med en reguleringsprosess.
- 1.4 Adkomst skal være fra Lønnvegen og Bøkvegen, som vist på plankartet.
Regulert bredde på atkomstvegene kan justeres, dersom det vil føre til at noe av eksisterende vegetasjon kan beholdes.
- 1.5 Før arealet kan tas i bruk til formålet, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området, inkludert det tilliggende friområde og atkomstvegene så langt de er regulert. Planer skal vise plassering av bygninger, parkering, trafikklinjer og fordeling mellom områder for kistegraver og urnegraver, samt etappevis utbygging.
Videre skal planen vise terrengendringer med nye og gamle høyder (evt. som egen høydeplan) og eksisterende og planlagt vegetasjon.
- 1.6 Med bebyggelsesplanen skal det følge:
 - planer for vannforsyning og avløp (spill-, overflate- og drensvann).
 - en behovsutredning for skjermtiltak.
 - plan/utredning for anleggsarbeidene, som dokumenterer at nødvendig hensyn blir tatt til pelsdyrdriften på Tesli Øvre.
 - en redegjørelse for hvordan eksisterende høyspenning sonekabel skal ivaretas.

2. FRIOMRÅDE

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

3. BYGGEOMRÅDE

- 3.1 I området skal oppføres boliger i småhus.
Tomteutnyttelse for den enkelte tomt, inkl. garasje, skal ligge mellom 25 og 35%.
- 3.2 Området skal ha adkomst fra Jakobslivegen, som vist på plankartet.
- 3.3 Det skal etableres gangsforbindelse gjennom området fra Jakobslivegen til kirkegården og fra området til Skogvegen.
- 3.4 Før utbygging kan tillates skal det lages bebyggelsesplan for området.
Bebyggelsesplanen skal vise kvartalslekeplass og andre felles anlegg i området.
Med bebyggelsesplanen skal det følge planer for vannforsyning og avløp (spilloverflate – og drensvann), og det skal lages supplerende reguleringsbestemmelser.
- 3.5 Vann-og avløpsplanen skal omfatte eksisterende ledninger som går over området med byggegrenser, enten de skal bli liggende eller legges om i ny trase.
- 3.6 Utbygging av området kan ikke starte før skolekapasiteten er tilstrekkelig.
- 3.7 Bebyggelsesplanen skal inneholde 10% 2-3 roms leiligheter i 4-mannsboliger som har livsløpsstandard.

3.8 Nettstasjon skal vises i bebyggelsesplanen.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

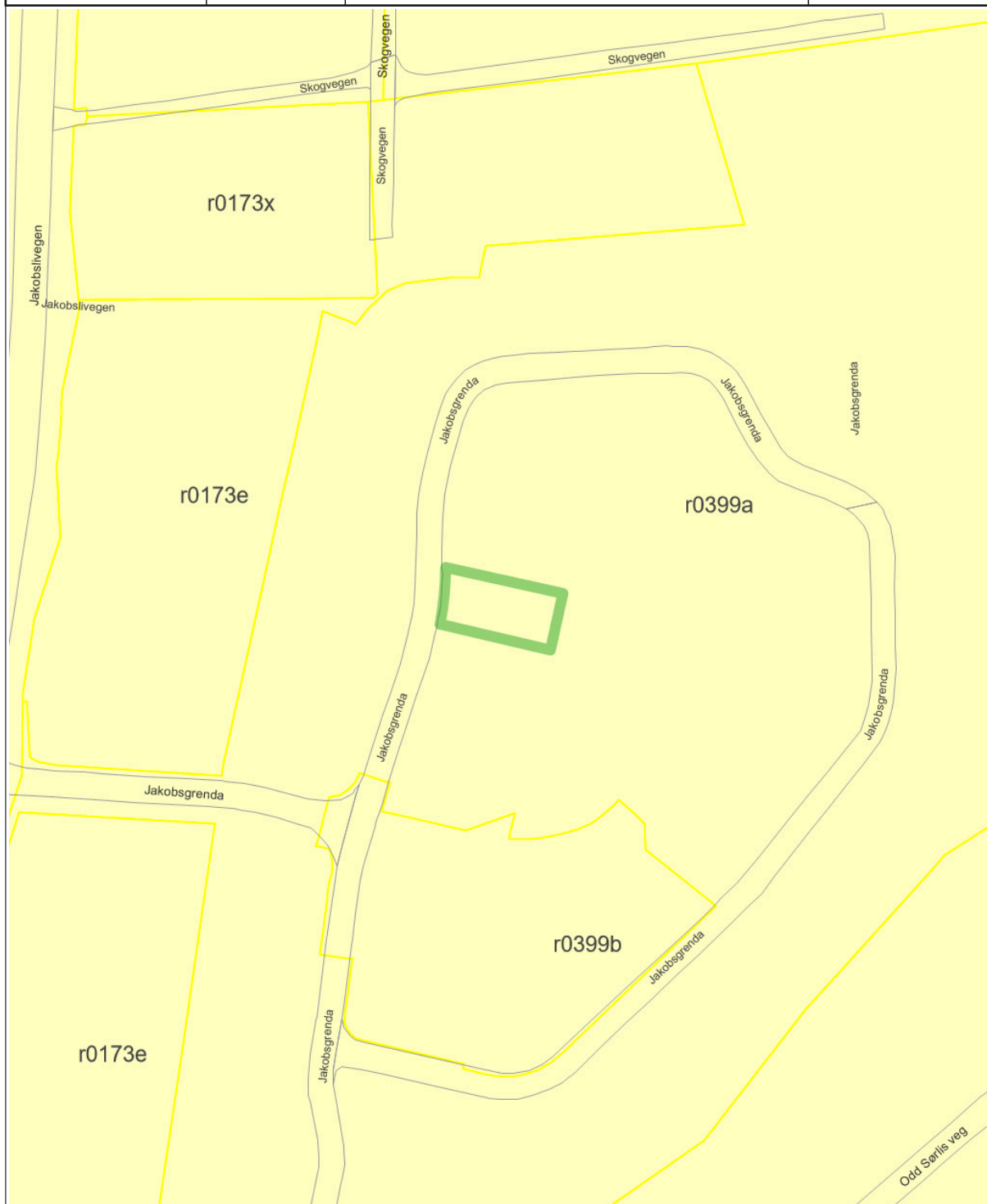
4.1 I området skal drives tradisjonell jordbruksdrift.
Det tillates ikke oppført bygninger.

I henhold til bystyrets vedtak.

Forslaget fra Magnussen/Hunstad følger saken.

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

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 55	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Jakobsgrenda 9 7059 JAKOBSLI				
	Annen info:					





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

For eiendommen:

Adresse: Jakobsgrenda 9
7059 JAKOBSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre