

JAKOBSLI

Jakobslivegen 90

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

175 840,-

BYGGEÅR

1965

TOTALPRIS

7 165 840,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

187/229 kvm

TOMTEAREAL

1240.5 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824



Eystein Wullum

Eiendomsmegler

eystein.wullum@emera.no

+47 406 46 668



Enebolig m/tomt på ca. 1240 kvm og stort potensial | Flotte uteområder | Garasje, pergola & stabbur | Rolig beliggenhet

Adrian Dyrstad v/Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Jakobslivegen 90! Denne innholdsrike boligen ligger rolig og attraktivt til på familievennlige Jakobsli, fint plassert på en stor tomt på ca. 1240kvm. Inne får du en lys og romslig stue med fleksibel planløsning. I tillegg har boligen en praktisk underetasje som rommer kjellerstue, vaskerom/bad og svært god bodplass. Uteområdene byr på en frodig, innbydende hage med frukttrær og bærbusker som bringebær og rips. Med et sjarmerende stabbur, pergola og flere solrike uteplasser ligger alt til rette for å nyte varme dager. Boligen er utstyrt med varmepumpe og vedfyring, og du har garasje samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Her bor du med kort gangavstand til barnehage, skole, dagligvare og kollektivtransport.

Høydepunkter

- Tomt på ca. 1240 kvm
- Pergola, stabbur og flere uteplasser
- Garasje og gode parkeringsmuligheter
- Rolig og familievennlige beliggenhet
- Fleksibel planløsning































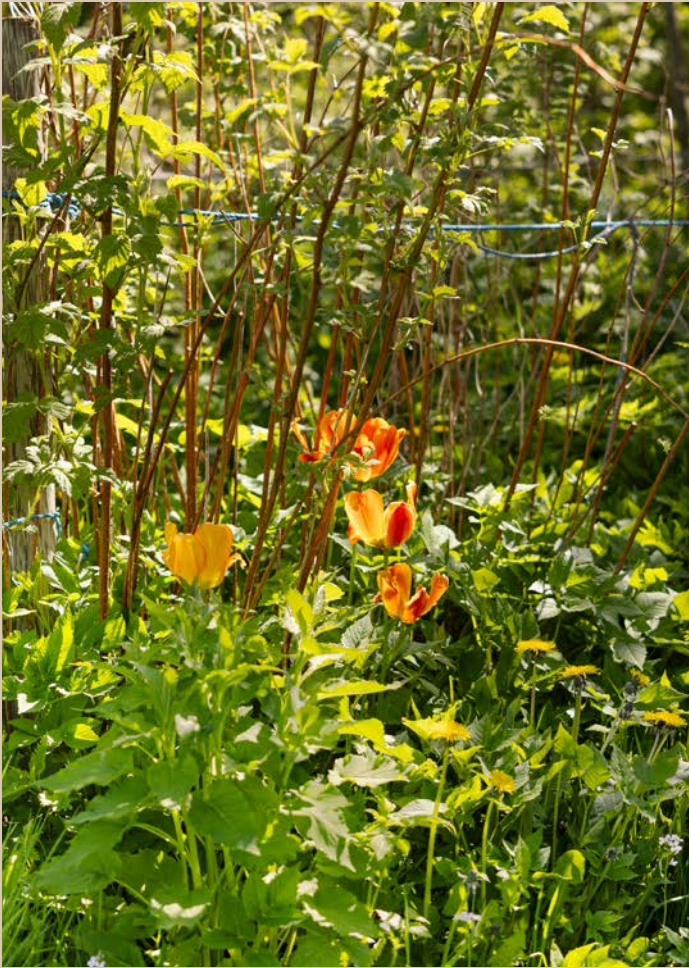
















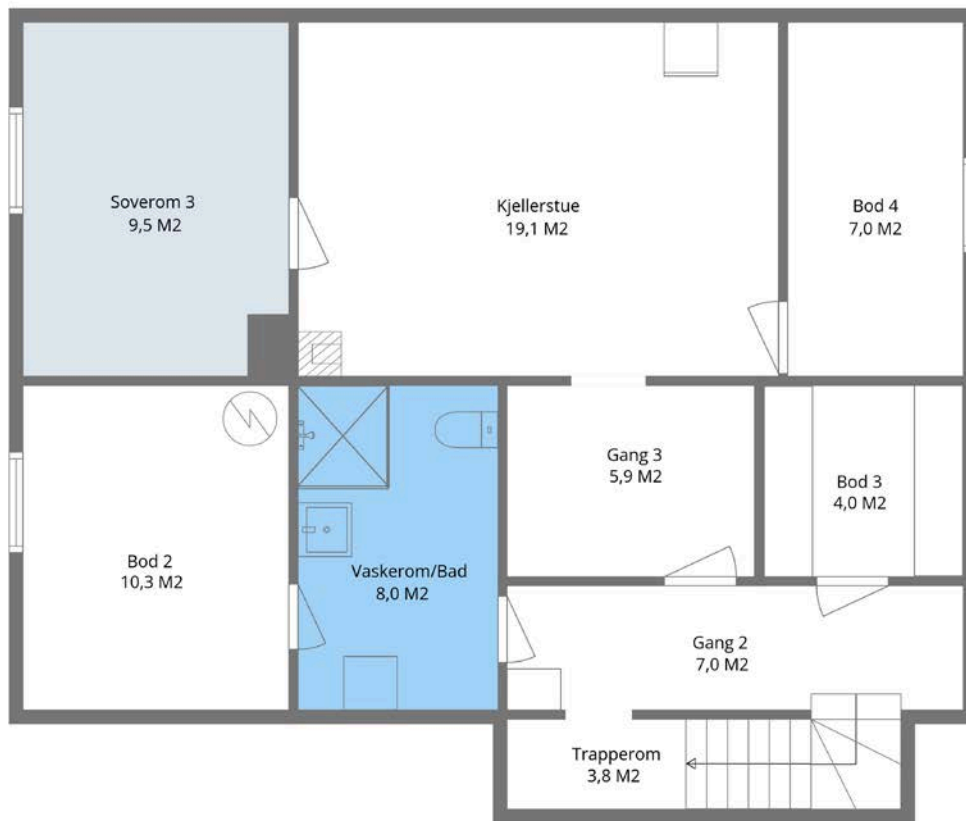


Plantegning





Kjeller



JAKOBSLIVEGEN 90

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

174 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 840 (Omkostninger totalt)

7 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 165 840

Eiendomsskatt

Kr 11 172,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 11 172,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 23 221 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra mai 2025 til april 2026 var kr 23 221,-.

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

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 689 438 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 757 752 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Jakobsli, et rolig, etablert og familievennlig boligområde. Her bor man i fredelige omgivelser med kort vei til både

natur og nødvendige servicetilbud, noe som gjør området svært etterspurt blant barnefamilier og etablerere.

Hverdagen blir enkel med alt man trenger i gangavstand. Jakobsgrenda barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange fra boligen, mens Stokkbekken og Øvre Jakobsli barnehage nås på ca. 5–6 minutter. Charlottenlund barne- og ungdomsskole ligger ca. 15–17 minutters gange unna, og Charlottenlund videregående skole ca. 12 minutter til fots.

Dagligvarehandelen er svært tilgjengelig med Rema 1000 Charlottenlund ca. 6 minutters gange unna og Coop Extra innen ca. 8 minutter. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Grilstadporten kjøpesenter kun ca. 5 minutters kjøring fra boligen.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass ved Jakobsli idrettsplass kun ca. 2 minutters gange unna. Trondheim sentrum nås på ca. 10 minutter med bil.

Nærområdet byr på svært gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Hørlocks grusbane ligger ca. 7 minutters gange unna, og området har flere idrettsanlegg. Treningsentre som Impuls Grilstad og 3T Moholt ligger også innen kort kjøreavstand.

Her bor du i rolige og trygge omgivelser tett på naturen, samtidig som man har kort vei til byen og alle nødvendige fasiliteter.

Parkering

Boligen har garasje samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1240.5 m²

Eiet tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt brukstillatelse for enebolig datert 09.12.1965. Det foreligger ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger byggetillatelse for riving av garasje og oppsetting av ny garasje datert 02.06.2003. I følge tillatelsen gis det dispensasjon fra reguleringsplanens krav om utkjøring til regulert, ikke opparbeidet vei, og det godkjennes midlertidig utkjørsel til Jakobslivegen. Vilkår: Tiltakshaver må selv endre og bekoste garasjen tilpasset krav om endret avkjørsel i henhold til gjeldende reguleringsplan, når plan- og bygningsenheten måtte kreve dette. Tiltakshaver er fritatt fra krav til ansvar og kontroll etter pbl. § 93b. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Videre foreligger det byggetillatelse for dukkestue og levegg datert 30.05.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1965. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket:

1. etasje:

- Dagens garderobe og bod var opprinnelig godkjent som barnerom. En endring fra hoveddel til tilleggsdel er normalt søknadspliktig.
- Kjøkkenet er utvidet ved å åpne opp mot en tidligere loftsbod. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Dør fra dagens kjøkken til bad er i dag bygget igjen.
- Stuen er utvidet inn i et område som opprinnelig var en overdekket terrasse, og deler av arealet er innredet som kontor. Utvidelse av boligen ved oppføring av tilbygg er søknadspliktig.
- Det er etablert en mindre terrasse med trapp utenfor kontoret. En terrasse er normalt søknadsfri dersom den ligger inntil 0,5 m over terreng og ikke medfører vesentlige terrenginngrep eller brudd på reguleringsplan.

Kjeller:

- Kjelleren var opprinnelig innredet med hobbyrom/ vedbod, matbod samt en del som ikke var utgravd. I dag er kjelleren innredet med kjellerstue, tre boder, gang/trapperom, vaskerom/bad og ett soverom. Omgjøring av areal fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjelleren kan derfor ikke anses som godkjent for varig opphold.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: entré, kjøkken, stue, to soverom, kontor, bad, WC, garderobe, og bod

Kjeller: Rom som brukes som kjellerstue, ett soverom, bad/vaskerom, og tre boder (rommene er ikke godkjent for varig opphold)

Terrasse med utgang fra kontor.

Eiendommen har i tillegg en ekstern sportsbod, en frittstående garasje og et stabbur, samt en pergola med platting.

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 42 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 16 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig, byggeår 1965

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m² Trapperom, to gang, bad/vaskerom, kjellerstue, tre boder, soverom (rommene er ikke godkjent for varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, bad, kjøkken, wc, stue, to soverom, garderobe, kontor, trapperom, bod 1, gang

BRA-e: 4 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Stabbur

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje

Standard

Velkommen hjem!

Entré og gang

Boligen ønskes velkommen via en lys og luftig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Videre møter man en romslig gang som gir naturlig adkomst til boligens øvrige rom, samt tilgang til praktisk garderobeløsning.

Stue

Stor og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og spiseområde. Store vindusflater i flere retninger gir rikelig med dagslys og en luftig

atmosfære. Peisovn og varmepumpe sørger for en lun og behagelig temperatur gjennom hele året.

Kjøkken

Separat kjøkken med god størrelse og praktisk utforming. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Her er det også plass til en mindre spisegruppe, perfekt for rolige morgenstunder.

Soverom og kontor

Boligen har to soverom i 1. etasje, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom nummer to har adkomst til bod som i dag benyttes som kontor. I tillegg finnes et rom som i dag benyttes som kontor, med utgang til terrasse og hage.

Bad

Badet i 1. etasje er utstyrt med servantinnredning, toalett og badekar. I kjeller finnes også et rom benyttes som vaskerom/bad.

Kjeller

Kjelleretasjen inneholder et romslig rom på ca. 19 kvm samt flere boder som gir svært gode lagringsmuligheter. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Uteområder

Eiendommen byr på et stort og svært hyggelig uteområde med plen, steinbelagte partier og flere soner for opphold. Den frodige hagen gir rikelig med plass til lek, aktivitet og avslapning. På eiendommen finner man også en lun pergola som gir en perfekt ramme for sosiale sammenkomster, samt et sjarmerende stabbur som gir både karakter og ekstra bruksmuligheter.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Verdianalyse AS Arnt Håvard Andresen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremgår følgende:

Tilleggskommentar fra selger: Bolig ble kjøpt av mine foreldre i 1986.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en

utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen er en enebolig, oppført i 1965, som er på 1 etasjer over kjeller + kaldloft. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje er oppført i 2003 i en etasje. Grunnmuren er utført som støpt betongplate på mark.

Hovedkonstruksjon består av treverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med enkelt glass.

Stabbur er oppført på ukjent tidspunkt.
Hovedkonstruksjon i laftet tømmer, oppført på betongfundamenter. Saltakskonstruksjonen er tekket med torvtak. Vinduer med koblet glass.

Bygningsdeler med TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det registreres svikt i bjelkelag/fundamentering ved belastning av veranda, samt skjevheter i terrassedekke. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen registreres det manglende lufting av ytterkledning på vegger mot øst, nord og sør. Dette er i tråd med rådende byggeskikk på oppføringstidspunktet. På vegg mot vest registreres det glava/i luftespalte. Det er ukjent årsak til glava i luftespalter i underkant av kledningen.

Utvendig > Balkongdør:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det registreres at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke ved kontroll, samt at låsemekanisme er slitt. Døren tar i terskel og karm på venstre side i nedkant. Det registreres noe trekk mellom karm og dørblad.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det registreres bruksslitasje utover det man kan forvente alder tatt i betraktning. Overflater bærer preg av å være av eldre dato og med bruksslitasje og enkelte sår.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre

under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 15,5 % MC. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern fra byggeår

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet eller være skjult av fastmonterte fasadeplater på grunnmuren. Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget.

Kombinert med

eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Det registreres mer slitasje enn forventet på gulv i kjøkken, samt slitasje på overflater i innredning, benkeplater og vegger over kjøkkenbenk.

Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Øvrig informasjon

Adresse

Jakobslivegen 90, 7059 JAKOBSLI

Gnr. 18, bnr. 12, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Arne Marius Ese og Frid Inger Ese og Mons Petter Ese

Energiklasse

D

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedfyring

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og frisiktsone etter reguleringsplan r0440 og r0173e. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig og byggesone 3.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/18/12:

31.05.1965 - Dokumentnr: 5833 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:18 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 192437 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:18 Bnr:12

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 69 900,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 20 000,00

Visningshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 000,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 168 790,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Eystein Wullum

Eiendomsmegler

eystein.wullum@emera.no

Tlf: 406 46 668

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JAKOBSLIVEGEN 90

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260079	
Selger 1 navn	
Arne Marius Ese	
Gateadresse	
Jakobslivegen 90	
Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7059
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AME

1

Document reference: 05260079

- 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, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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: 05260079

Tilleggskommentar

Bolig ble kjøpt av mine foreldre i 1986

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Marius Ese	f58c5e00d0d936892e719 30dd3313815d8f184c0	02.06.2026 17:43:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260079

- 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig, byggeår 1965

 Jakobsivegen 90, 7059 JAKOBSLI

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 18, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22596-1069

Eiendomsverdi ref nr: ZN8825

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Håvard Andresen

Vår ref: 05260079




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, byggeår 1965 - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en enebolig, oppført i 1965, som er på 1 etasjer over kjeller + kaldloft.

Grunnmuren består av støpt betong.

Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er teknet med betong takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

Garasje er oppført i 2003 i en etasje.

Grunnmuren er utført som støpt betongplate på mark.

Hovedkonstruksjon består av treverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er teknet med betong takstein.

Vinduer med enkelt glass.

Stabbur er oppført på ukjent tidspunkt.

Hovedkonstruksjon i laftet tømmer, oppført på betongfundamenter.

Saltakskonstruksjonen er teknet med torvtak.

Vinduer med koblet glass.

Byggemåte iht. takstmann.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 81 m²):

Kjellerstue (19 m²):

Teppelagt gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Vedovn. Kjøleskap.

Soverom 3 (9,5 m²):

Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Sotluke.

Trapperom (3,8 m²):

Betong gulv. Murvegger. Rupanel i himling.

Innredning: Trapp. Hyller.

Gang 2 (7 m²):

Laminat på gulv. Beiset panel samt malte murvegger. Malt panel i himling.

Innredning: Panelovn. Hyller. Sikringsskap.

Gang 3 (5,9 m²):

Teppelagt gulv. Malte murvegger samt beiset panel på vegger. Beiset panel i himling.

Innredning: Klesoppheng.

Bod 2 (10,3 m²):

Malt betonggulv. Malte murvegger. Malt panel i himling.

Innredning: Varmtvannstank. Hyller. Benk.

Bod 3 (4 m²):

Betong på gulv. Malte murvegger samt panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 4 (7 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Panel i himling.

1. etasje (ca. 110 m²):

Entré (1,3 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater ed strie på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Stue (39,8 m²):

Parkett på gulv. Malte plater med tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Peis med ovnsinnsats. Varmepumpe.

Soverom 1 (13,8 m²):

Laminat på gulv. Malte plater ed tapet samt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygde skap.

Soverom 2 (6,5 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygd skap.

Kontor (5,9 m²):

Parkett på gulv. Malte plater med tapet samt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Utgang til balkong.

Gang 1 (6,4 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Loftluke. Panelovn.

Garderobe (2,3 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie samt malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Klesoppheng.

Bod 1 (3,9 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie samt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Hyller.

Trapperom (2 m²):

Vinylbelegg i trappetrinn. Tapet på vegger. Malte plater i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (2,4 m²):

Vinylbelegg på gulv. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med veggmontert belysning. Badekar og veggmontert blandebatteri samt dusjgarnityr.

Naturlig ventilering.

Vaskerom (8 m²):

Beskrivelse av eiendommen

Vinylbelegg på gulv. Malte murflater. Malt panel i himling.
Vaskerommet har veggmontert servant med veggmontert
blandebatteri. Hylle med speil. Kran og avløp for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i plexiglass
samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig ventilering.
Innredning: Stråleovn. Hoved stoppekran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (15,1 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt
slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplater.
Heldekkende benkebeslag i metall med 1-greps blandebatteri.
Komfyr. Oppvaskmaskin og integrert kjølfrysenskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Panelovn.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC (1,1 m²):
Vinylbelegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Gulvmontert toalett. Hyller.
Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.
Varmtvannstank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig, byggeår 1965

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Kjeller:

- Kjellerrom mot nord-vest er på kjent tidspunkt gravd ut, og er i dag tatt i bruk som hhv. kjellerstue, soverom 3 og bod 4.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "hobby/ved" er på ukjent tidspunkt delt opp, og er i dag i bruk som hhv. gang 2, bod 3, gang 3, vaskerom/bad og bod 2.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "matbod" er ikke gravd ut og bygget.

1. etasje:

- Rom som i dag brukes som hhv. garderobe og bod 1 var opprinnelig soverom.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "loftsbod" er innlemmet i dagens kjøkken.
- Dør fra dagens kjøkken til bad er i dag bygget igjen.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "overdekket terrasse" er på ukjent tidspunkt innlemmet i boligen, og er i dag i bruk som hhv. stue og kontor.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent byggesøknad for dukkestue i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

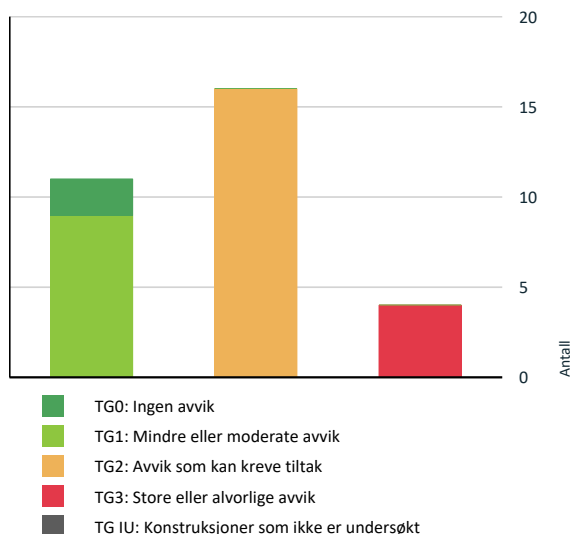
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent byggesøknad for garasje, samt en skisse av garasjemodell med anvist type, i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.
Etter vurdering er det funnet å være samsvar mellom skisse og faktisk bygget garasje på eiendommen.

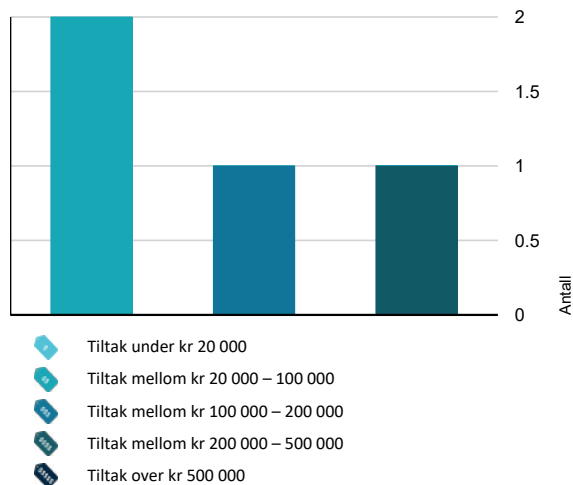
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig, byggeår 1965

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres svikt i bjelkelag/fundamentering ved belastning av veranda, samt skjevheter i terrassedekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen registreres det manglende lufting av ytterkledning på vegger mot øst, nord og sør. Dette er i tråd med rådende byggeskikk på oppføringstidspunktet.
På vegg mot vest registreres det glava/i luftespalte.
Det er ukjent årsak til glava i luftespalter i underkant av kledningen.

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det registreres at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke ved kontroll, samt at låsemekanisme er slitt. Døren tar i terskel og karm på venstre side i nedkant. Det registreres noe trekk mellom karm og dørbblad.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det registreres bruksslitasje utover det man kan forvente alder tatt i betraktning. Overflater bærer preg av å være av eldre dato og med bruksslitasje og enkelte sår.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 15,5 % MC. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern fra byggeår [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet eller være skjult av fastmonterte fasadeplater på grunnmuren.
Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det registreres mer slitasje enn forventet på gulv i kjøkken, samt slitasje på overflater i innredning, benkeplater og vegger over kjøkkenbenk.

! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG, BYGGEÅR 1965



Byggeår
1965

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ifølge fremlagt dokumentasjon er det byttet undertak, lekter og takstein i 2009, det er fremvist faktura og bilder på arbeidet som er utført. Arbeidet er utført av innleide håndverkere.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2009. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stige-trinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning av ukjent dato/byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet på ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen registreres det manglende lufting av ytterkledning på vegger mot øst, nord og sør. Dette er i tråd med rådende byggeskikk på oppføringstidspunktet.

På vegg mot vest registreres det glava/i luftespalte. Det er ukjent årsak til glava i luftespalter i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av vegg mot vest, da glava i luftespalter tyder på feil i konstruksjonen eller ødeleggelse forårsaket av skadedyr (mus). Det anbefales å kontakte fagfolk for kontrollert åpning av yttervegg/kledning for kontroll av konstruksjonen.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørring av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med taksperrer og taktro fra byggeår. Kontrollen av kaldloftet er utført fra tilgjengelige deler med gangbart gulv. Kaldloftet ventileres via ventilert i gavlvegger samt luftespalter ved takutstikk.

Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karm/rammer i tre med malt utførelse og 2-lags glass av varierende alder.

Vinduer er datostemplet hhv. 1986, 1988, 2007 og 2015
Det er vinduer med koblet glass i boder i kjelleren.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i malt utførelse med slett overflate fra byggeår/ukjent alder.
Boligen har boddør i forbindelse med sportsbod fra byggeår/ukjent alder.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Det bør påregnes utskiftning av ytterdør og boddør ved fremtidige oppussingsarbeider da dørene har oppnådd forventet levetid, spesielt mtp. isolasjonsevne og tetthet i karm og innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har balkongdør med karm/rammer i tre i malt utførelse og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke ved kontroll, samt at låsemekanisme er slitt. Døren tar i terskel og karm på venstre side i nedkant. Det registreres noe trekk mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. oppnådd alder og påviste avvik anbefales utskiftning fremfor fortsatt vedlikehold.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong/veranda oppført i treverk fra antatt byggeår/av ukjent alder. Fundamentering er utført med jordspyd og stolper. Det er terrassebjelker innfestet i veggliv og i kantbjelke i front.

Det er terrassedekke i impregnerte terrassebord og rekkverk i treverk. Trapp for tilkomst til utearealer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres svikt i bjelkelag/fundamentering ved belastning av veranda, samt skjevheter i terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Veranda anbefales revet og bygget opp på nytt med tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering av bjelkelag etter dagens anbefalte konstruksjonsprinsipper.

Kostnadsestimatet sikter til gjenoppbygging av veranda i samme størrelse etter dagens anbefalinger mht. fundamentering, dimensjonering samt rekkverk og trapp etter forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp for tilkomst for ytterdør. Trapp er utført i plastøpt betong og er fra antatt byggeår.

Trapp på veranda med tilkomst fra kontor eller utearealer anbefales revet pga. tilstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres bruksslitasje utover det man kan forvente alder tatt i betraktning. Overflater bærer preg av å være av eldre dato og med bruksslitasje og enkelte sår.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgraderinger av overflater for å oppnå dagens standard og forventet kvalitet.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor/avviker fra aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mot gang i stue til motstående yttervegg er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; 13mm i hele måle lengden.

Måling av etasjeskille i akse fra innervegg ved soverom 1 til motstående yttervegg i stuen er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; 16mm i hele måle lengden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må bæreevnen til bjelkelaget vurderes, og det må påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er inspisert i husets etasjer på synlige deler, samt på husets loft. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at piper skal ha tilkomst for inspeksjon på alle 4 sider, noe pipen ikke tilfredsstillende i dette tilfellet.

Inspeksjonen som er utført begrenser seg derfor til de sider som var tilgjengelig på befaringstidspunktet, og det kan ikke garanteres at pipen har skader eller andre avvik som ikke kommer frem av inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

Det gjøres oppmerksom på at kravet til synlige pipevanger endres til kun 2 synlige sider ved rehabilitering av pipeløpet med nytt innvendig rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.

Hulltaking er utført i utforet vegg i bod 4 for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv i hhv bod 2, bod 3 og trapperom .

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 15,5 % MC. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået bør følges opp med jevnlig kontrollmålinger for å overvåke utviklingen over tid.

Det anbefales å vurdere årsakene til fukt, herunder terrengforhold, drenering og ventilasjon.

Ved økende fuktverdier eller symptomer på mugg/luft bør det foretas lokal åpning for kontroll av bunnsvill og isolasjon, samt vurderes om konstruksjonen bør bygges om til en mer fukttolerant og uttørkbar løsning i henhold til TEK kapittel 13.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av mugg, lukt og materialnedbrytning i skjulte konstruksjoner.

IG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med rekkverk i malt treverk. Det er montert håndløper på motsatt side på en vegg i trappeløpet.

Avvik mtp. manglende håndløper er videre behandlet i rapportens avsnitt for "Helse, miljø og sikkerhet"

IG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørbled i fabrikk malt utførelse fra byggeår,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

IG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blande batteri samt speilskap med veggmontert belysning. Badekar og veggmontert blande batteri samt dusjgarnityr.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er etablert før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt, slukløsning eller utførelse. Dette gir økt usikkerhet for at våtrommet har løsninger som tåler normal vannbelastning etter dagens forventede bruk og byggeskikk.

Det er høy risiko for skjulte avvik knyttet til tettesjikt, sluk og overganger, samt fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og planlegging for oppgradering.

Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger for tettesjikt, sluk og våtsoner, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stuen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befarings.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringsdagspunktet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv. Malte murflater. Malt panel i himling. Vaskerommet har veggmontert servant med veggmontert blandebatteri. Hylle med speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i plexiglass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er etablert før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt, slukløsning eller utførelse. Dette gir økt usikkerhet for at våtrommet har løsninger som tåler normal vannbelastning etter dagens forventede bruk og byggeskikk.

Det er høy risiko for skjulte avvik knyttet til tettesjikt, sluk og overganger, samt fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og planlegging for oppgradering.

Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger for tettesjikt, sluk og våtsoner, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettkjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplater. Heldekkende benkebeslag i metall med 1-greps blandedbatteri. Komfyr. Oppvaskmaskin og integrert kjøll/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det registreres mer slitasje enn forventet på gulv i kjøkken, samt slitasje på overflater i innredning, benkeplater og vegger over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Det registreres en del slitasje som er over forventet alder tatt i betraktning. Kjøkken mangler moderne bruksfunksjoner man forventer i et kjøkken. Det anbefales utskiftning fremfor lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Gulvmontert toalett. Hyller. Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsventilering ved terskel anbefales i hele terskelens bredde, typisk er det tilstrekkelig med en spalte på 8–12mm. Tilstrekkelig spalte kan etableres ved å enten justere dørbildet (fjerne 8–12mm i underkant), eller ved å bytte terskel til flat type uten anslag.

Utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig på baderom og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller problemer med de besiktigede deler, men pga. alder er det viktig å foreta jevnlige inspeksjoner av synlige rør og koblinger.

Boligen har eldre vannledninger hvor man må kunne forvente utskiftning eller reparasjoner etter behov.

Det er å anbefale at det under eventuell fremtidig rehabilitering byttes rør i boligen til en moderne installasjon hvor eventuelle lekkasjer ledes til sluk/avløp (rør-i-rør system).

IG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

IG 2 Avløpsrør - støpejern fra byggeår

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldrende rør.

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

IG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i bod 2. Tanken har el-tilkobling via støpsel.

Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende eldre alder. Sikringsskapet, som er plassert i gang 2, inneholder skrusikringer, automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Eier var ikke tilstede på befaringsdagen, spørsmål rettet til eier settes derfor som "Ukjent"

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1953 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

IG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet eller være skjult av fastmonterte fasadeplater på grunnmuren.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuktsikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.

Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drenerør. På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

IG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er delvis kledd innvendig med plater, noe som begrenser muligheten for kontroll med hensyn til sprekkdannelse. Ved kontroll av tilgjengelige deler er det ikke avdekket unormale forhold.

Boligen er oppført på pilarer mot vest. Ved inspeksjon av loftet er det indikasjoner på at dette kan være et tilbygg eller en ombygging fra overbygget veranda til oppholdsrom, utført på ukjent tidspunkt. Fundamenteringen vedrørende pilarene er ikke kjent. Undersøkelser i form av punktgraving anbefales for kontroll av utførelse.

IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnett må det utføres med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

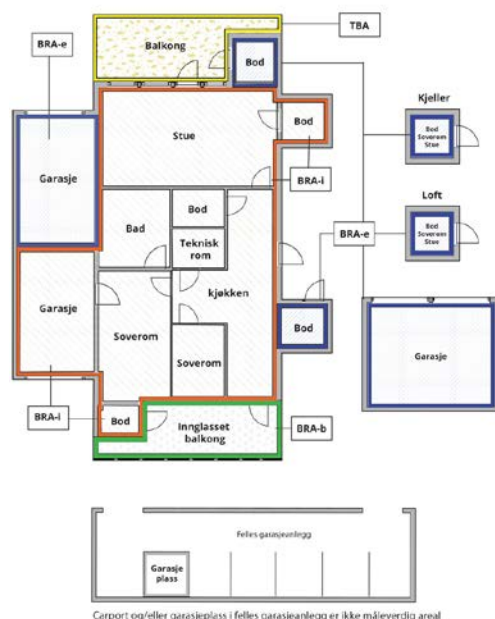
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig, byggeår 1965

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106	4		110	16
Kjeller	81			81	
SUM	187	4			16
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, wc, stue, 2 stk. soverom, garderobe, kontor, entré, trapperom, bod 1, gang	Sportsbod	
Kjeller	Trapperom, 2 stk. gang, bad/vaskerom, kjellerstue, 3 stk. boder, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Kjeller:

- Kjellerrom mot nord-vest er på kjent tidspunkt gravd ut, og er i dag tatt i bruk som hhv. kjellerstue, soverom 3 og bod 4.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "hobby/ved" er på ukjent tidspunkt delt opp, og er i dag i bruk som hhv. gang 2, bod 3, gang 3, vaskerom/bad og bod 2.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "matbod" er ikke gravd ut og bygget.

1. etasje:

- Rom som i dag brukes som hhv. garderobe og bod 1 var opprinnelig soverom.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "loftsbod" er innlemmet i dagens kjøkken.
- Dør fra dagens kjøkken til bad er i dag bygget igjen.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "overdekket terrasse" er på ukjent tidspunkt innlemmet i boligen, og er i dag i bruk som hhv. stue og kontor.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspiktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadspikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent byggesøknad for dukkestue i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent byggesøknad for garasje, samt en skisse av garasjemodell med anvist type, i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Etter vurdering er det funnet å være samsvar mellom skisse og faktisk bygget garasje på eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	18	12		0	1240.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jakobslivegen 90

Hjemmelshaver

Ese Harald

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1988

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur er oppført i 1988.

Hovedkonstruksjon i laftet tømmer, oppført på betongfundamenter.

Saltakskonstruksjonen er tekket med torvtak.

Vinduer med koblet glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

2016

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført i 2003 i en etasje.

Grunnmuren er utført som støpt betongplate på mark.

Hovedkonstruksjon består av treverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.

Vinduer med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Kommunepakke	28.05.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrade: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

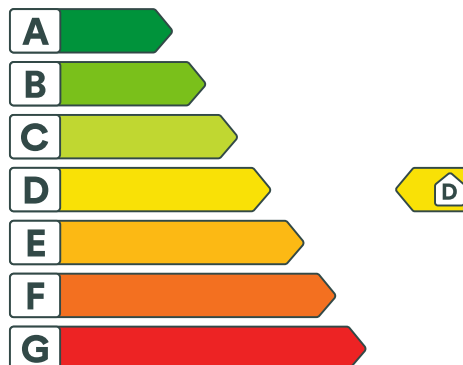
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Jakobsivegen 90, 7059 JAKOBSLI	
Dato for energimerking 28.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304078
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182260266
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 12
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 191,0 m²	Oppvarmet bruksareal 191,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
229,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
237,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 714 kWh



Jakobsivegen 90, 7059 JAKOBSLI



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Jakobslivegen 90, 7059 JAKOBSLI



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	18	12	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: 1240,50

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032882,56 Øst: 574629,49

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7032871,09	574607,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,45	Ikke hjelpelinje			
2	7032902,19	574612,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			39,35	Ikke hjelpelinje			
3	7032895,92	574651,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,08	Ikke hjelpelinje			
4	7032888,91	574650,49	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			14,85	Ikke hjelpelinje			
5	7032874,21	574648,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,53	Ikke hjelpelinje			
6	7032864,78	574646,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			39,52	Ikke hjelpelinje			



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak













Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 90 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	18	12	0	0	Jakobslivegen 90, 7059 JAKOBSLI

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1240.47m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0173e	Deler av eiendommene Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen m. fl. (26.6.1967)		
5001 r0440	Jakobslivegen fra Oldervegen til Presthusvegen. (28.8.2003)	Boliger	0.05m ²
5001 r0440	Jakobslivegen fra Oldervegen til Presthusvegen. (28.8.2003)	Frisiktsone	0.05m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
R20130025	Overvik, gn/bnr 20/101, 102 og 103 (18.6.2015)
R20140002	Jakobslivegen 63 (28.1.2016)
r20150025	Øvre Rotvoll (20.5.2021)
r0173ab	Solvang, gnr 42 bnr 16 (9.10.1998)
r0173ac	Dalheimslyngen 7 (21.6.2001)
r0173ad	Solvang, gnr. 42/16, Dalheimvegen. Reguleringsendring og deling. (23.5.2002)
r0173af	Jakobslivegen 114 m/tillegg, 19/90,135. (28.10.2004)
r0173ag	Dalheimslyngen 17B, 19/202 (22.10.2004)
r0173f	Endret reguleringsplan for del av Jakobsli Vestre (17.1.1967)
r0173h	Parsell av felles avkjørsel mellom Nyheimsvegen og Alf Schjefloes veg. (11.6.1968)
r0173i	Reguleringsplan for Jakobslivegen 70, 72, 74, 76, 78 og 80 (9.12.1969)

r0173j	Erling Høviks veg nr. 1 Omregulering fra forretningstomt til boligtomter (8.5.1973)
r0173k	Adkomst til eiendommen Dalheimsvegen 24 (10.9.1974)
r0173l	Justering av byggelinje over Erling Høviks veg 6 (4.12.1979)
r0173m	Endret reguleringsplan for Per Kvists veg 11, 13, 15 Erstattes av r0173ae (14.12.1982)
r0173n	Småhustomter av eiendommen Lilleheim, gnr. 19/12, Dalheimslyngen 15 B (9.8.1983)
r0173r	Fradeling av en boligtomt av Dalheimslyngen 27 og justering av eiendomsgrense mot Dalheimslyngen 27 B (29.4.1986)
r0173t	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Dalheimlyngen 39 (28.7.1987)
r0173u	Fradeling av en boligtomt av Per Kvists veg 9 (12.10.1987)
r0173w	Endret regulering for eiendommen Dalheimslyngen 9, gnr.19/119, 137 og 307 (18.10.1989)
r0173x	Jakobsivegen 80, gnr 18 bnr 7 (2.11.1990)
r0173y	Dalheimvegen 17, gnr 19 bnr 116 (16.5.1991)
r0173z	Nygårdsdalen, gnr.18/1 Jakobsivegen 77 Fradeling av 2 parseller til boligformål og fellesadkomst (26.7.1991)
r0173æ	Dalheimslyngen 29, gnr.19/11 Fradeling av parsell til boligformål (11.8.1992)
r0173å	Dalheimsvegen 21, gnr.42/16 Fradeling av en bebygd parsell til boligformål (21.12.1993)
r1108l	Granås. Del av gnr 49 bnr 1 - 4 (19.11.2009)
r1157	Endring i stadfestet reguleringsplan for deler av eiendommen Jakobsli, Jakobsli vestre og Nygårdsdalen m. fl. (1.7.1969)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

[Empty rectangular box]

Det tas forbehold om feil og mangler.



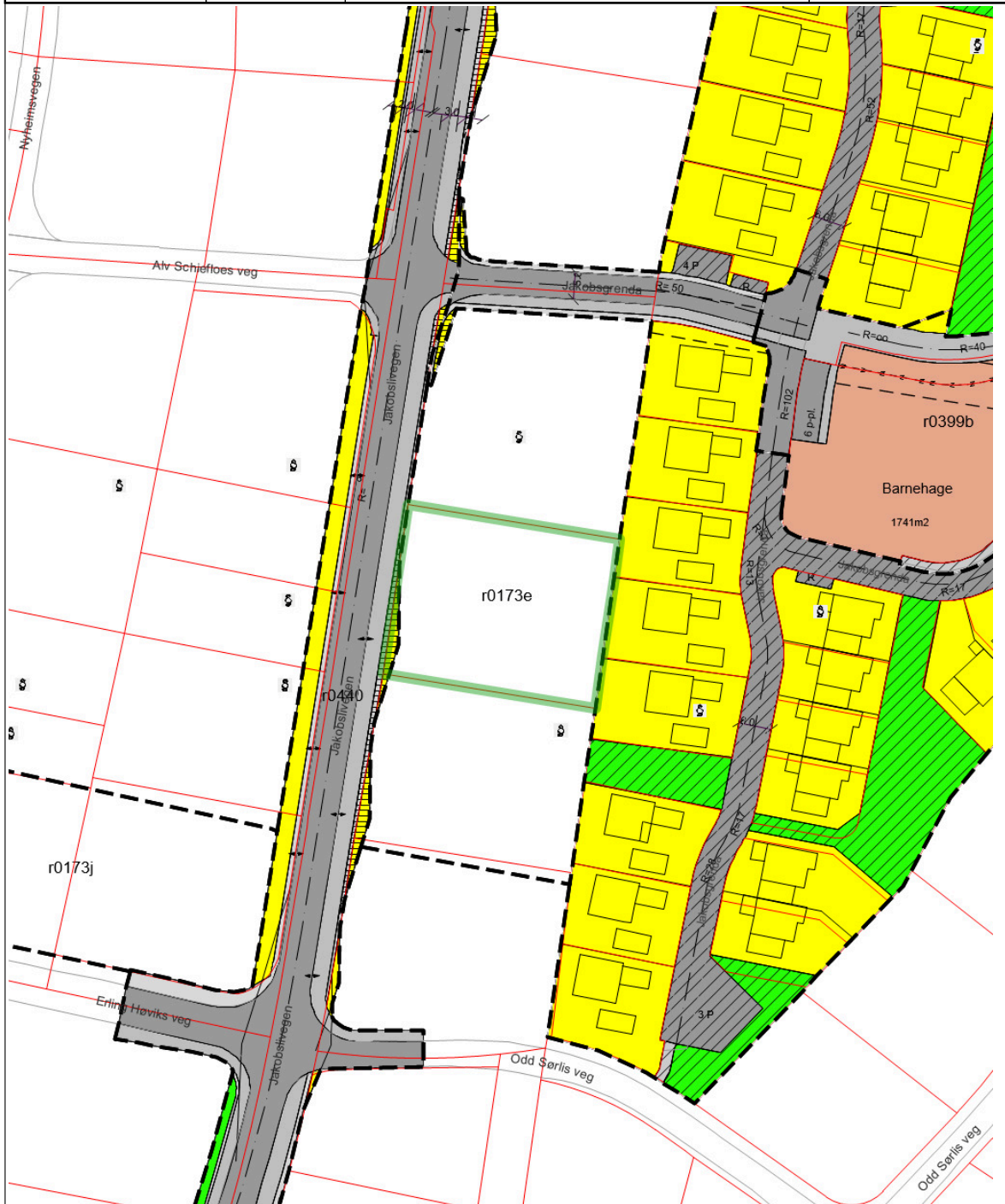
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 90 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

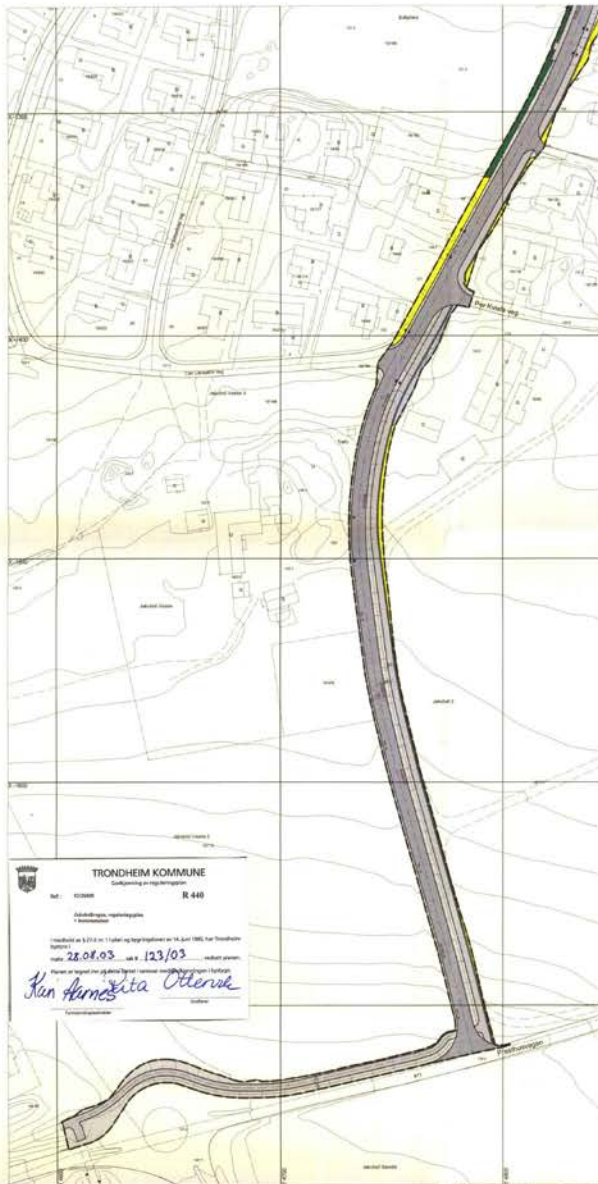


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Frisiktzone ved veg		Bolig		Annet byggeområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Anlegg for lek		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles lekeareal		Kjøreveg
	Fortau		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal



TRONDHEIM KOMMUNE
 Sjøfart og vegvesen
 R 440

Utstedt den 28.08.03 og gyldig til den 14. Juni 2005 for Trondheim
 datert 28.08.03 sak nr. 123/03

Kari Arnesen Rita Ottervik

TEGNFORKLARING
 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §26, REGULERINGSFORMAL

1. BYGGESOMRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 1)
 Områder for bolig
 Områder for handel, kontor etc.

2. LANDBRUKSOMRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 2)
 Jordbruksområder

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 3)
 Sykkelspore
 Gang- og sykkelveg, linje
 Annet vegrom
 Busstoppsted

4. FROMRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 4)
 Anlegg for lek og sport

6. SPESIALOMRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 6)
 Frilandsområder

7. FELLESONRÅDER
 (PK §26, 1 ledd nr 7)
 Felles anlegg

LINESYMBOLER M.V.
 Flåttelinje
 Fjernledningslinje
 Fjernledningslinje
 Sykkelspore
 Regulert vannløp
 Fikstykke
 Grønt for næringsområder
 Eksisterende gater/belag

Tier som skal besettes
 Busstoppsted

** Endring av utseende

TRONDHEIM KOMMUNE
 Reguleringsplan med bestemmelser for Jakobsbliven

440

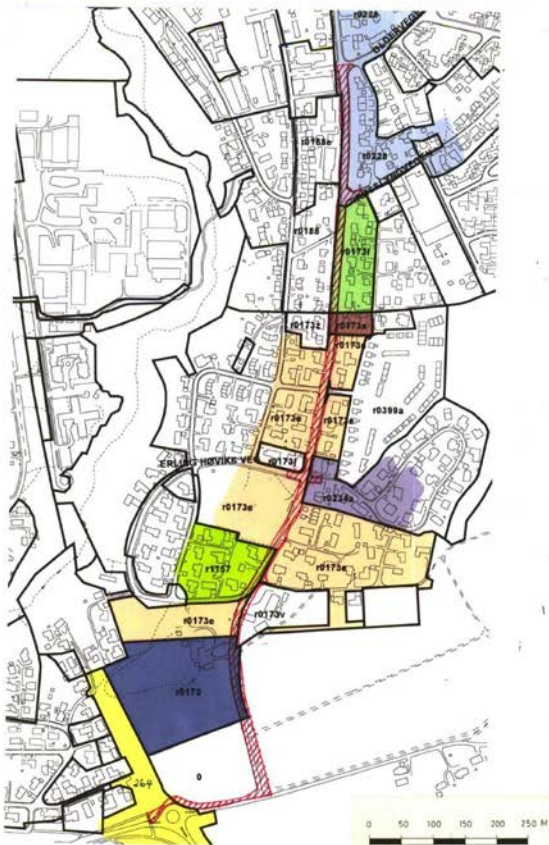
REVISJONER	DATO	BEGR.	REVISJONER	DATO	BEGR.
Justering av vegformål	02.08.03	SFA			
Justering av vegformål	24.08.03	SFA	Justering av vegformål	18.08.03	SFA

Saksbehandling i PLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	NOTA
Delegasjonsvedtak	24.02.03	
Offentlig uttalelse	18.02 - 24.03.03	
Byggingenrådets fellestiltale for planarbeid	19.02.03	
Byggingenrådets fellestiltale for planarbeid	05.08.03	
Måle- og trykkløstingsplan	14.08.03	
Godekjenning	28.08.03	

Planen er utarbeidet av: **REGULERINGSBUREAUET**
 Planen er forberedt av: **Trondheim kommune**

TEGNER: **SPM/ELM**
 Tittel: **1440**
 Arkivnummer: **1**
 Utskrevet: **1**

DATE: 01.02.2003



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
R 173	stf. 10.11.64 Reguleringsplan for del av Jakobsli vestre m.fl.
R 173e	stf. 26.06.67 Reguleringsplan for deler av eiendommene Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen m.fl.
R 173i	br. 09.12.69 Reguleringsplan for Jakobslivegen 70,72,74,76,78 og 80.
R 173x	dv. 02.11.90 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Jakobslivegen 80.
R 228	stf. 16.07.63 Reguleringsplan for et område begrenset av R 50 I nord, Jakobslivegen i vest, Rosslyngvegen i syd og Presthus i øst.
R 234a	dv. 11.02.87 Endring av reguleringsplan for eiendommen Overvik 20/11 Ranheim.
R 264	stf. 02.04.87 Reguleringsplan for Jonsvannsvegen fra Stokkanhaugen til Fortunalia og del av Brundalsforbindelsen.
R 1157	br. 01.07.69 Endring i stadfestet reguleringsplan for deler av eiendommen Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen.
0	Uregulert.

R 440

Arkivsak:02 /26505

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JAKOBSLIVEGEN.

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder
 - boliger
 - forretninger og kontor

- Landbruksområder
 - Jordbruksareal

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

- Friområder
 - anlegg for lek og sport

- Spesialområder
 - frisiktsone

- Fellesområder
 - felles avkjørsel

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Boligområde

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

3.2. Forretning og kontor

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

§ 4 LANDBRUKSMRÅDER

Området skal nyttes til vegskråninger og jordbruksareal.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veg:

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

Annen veggrunn:

Arealene skal blant annet nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes.

§ 6 FRIOMRÅDER

Området skal gies en parkmessig opparbeiding.

§ 7 SPESIALOMRÅDER, FRISIKTSONE

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

§ 8 FELLESOMRÅDER

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

Bystyrets vedtak av 28.08.2003 er som følger:

VEDTAK:

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

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

R 173e →

R 173e § st. f. 26.06.67 + tilføyelse

dv. 29.12.89

REGULERINGSBESTEMMELSER

R 173e

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

1. Husene skal legges i forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Byplanrådet kan dog hvør det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
2. Takvinkelen skal være mest mulig ensartet i de enkelte kvartal.
3. Garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet.
4. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsmyndighetene
5. Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstiør, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.
6. Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.
7. På tomtene må ikke plantes trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn vil virke sjenerende for nabo.
8. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette anses nødvendig for trafiksikkerheten.
9. Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for trafikken. Oppsatt gjerde må ikke være høyere enn 80 cm. Heller ikke må beplantningen innenfor 40 m-grensen (frisiktområdet) i veikryss være høyere enn 1 meter over veiplan.
10. Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
11. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by- og bymark til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.
12. Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Særlig gjelder dette eldre furutrær som bidrar til å opprettholde området's særegne karakter"

Tilføyelse
29.12.89



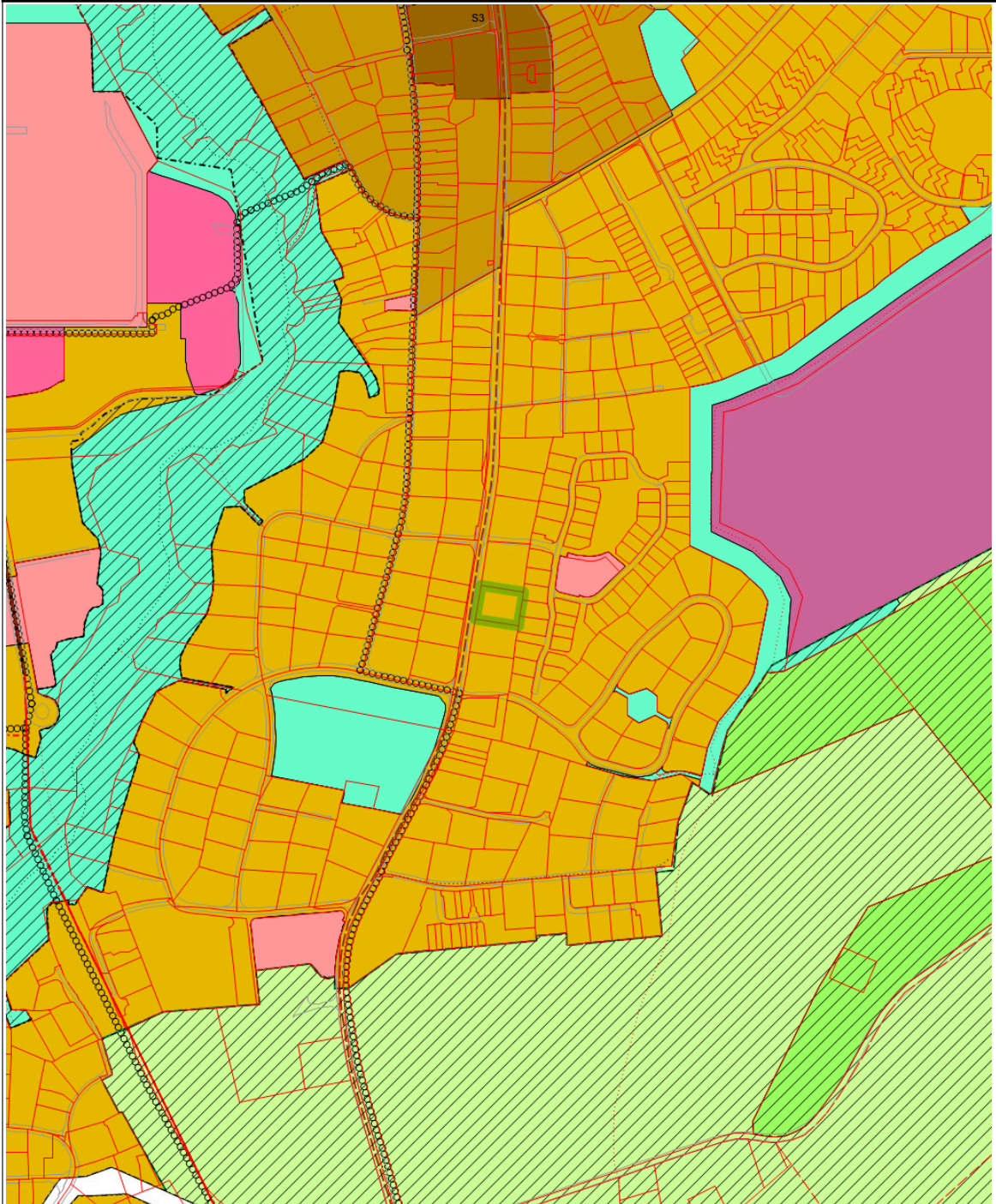
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 90 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



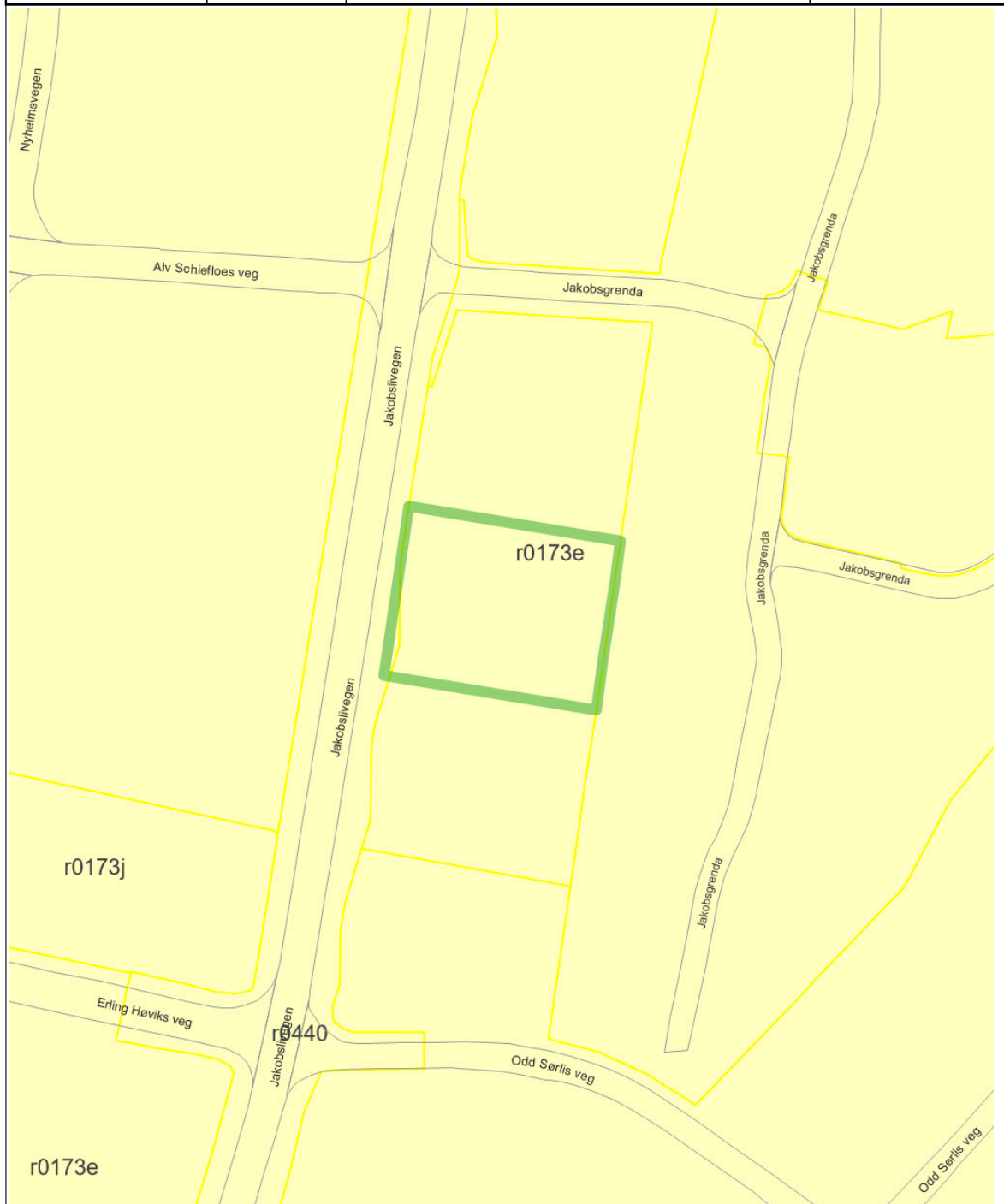
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jakobslivegen 90 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Herr Harald Eklund,
Jakobslivegen 90,
h e r.

Trondheim, den 9. des. 1965

Vedr. Enebolig på Jakobslivegen 90.

Jernstige på taket mangler.
Våningshuset er godkjent og tillatt tatt i bruk fra den 8.12.65.
Ferdigattest blir tilsendt.

Birger Forsner
bygningskontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN
KJØPMANNSGATA 24
TRONDHEIM
TELEFON 28 240

Att. Nr. 1583

J.nr. 317/55

TIL HELSERÅDETS FORMANN

Herr Harald Eklund,
Kongul Loreks gt. 5,
Her.

Byggested: Jakobalivgen 9c.

Byggherre: Harald Eklund.

Byggearbeidets art: Enebolig.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd den 21.3.55

og i henhold til bygningslovens §14,2 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds jr.nr.:

Tilbakesendes bygningsjefen.

Ingen merknad.

A. Sørensen

Trondheim helseråd den 3/1-1966

A. M.

*11/12-65 ventilasjon i under
og godkj. T.F.*

G.nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Jakobslivegen 90.

den 24.3.65

Sak nr. 65/361

Situasjonskart og byggemelding fra Harald Eklund på enebolig i en etasje på Jakobslivegen nr. 90, g.nr. 18, br.nr. 1.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Jakobslivegen er en offentlig vei og huset må planlegges med utkjørsel til den regulerte ikke opparbeidede gate på Østsiden (Skogvegen), men midlertidig avkjørsel kan tillates lagt fra Jakobslivegen på betingelse av at det før byggetillatelse gid, inngås avtale mellom kommunen og grunneierne om opparbeidelse av gate og betaling av refusjon i denne opparbeidelse. Offentlig kloakk og vannledninger ligger i Jakobslivegen. Avløpet er basert på separatystem slik at tak- og drennsvann må føres ut i egen ledning som ligger i samme grøft som spillvannsledningen. Dette må iakttas ved tilkobling av kloakken.

Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes.

Før byggetillatelse blir gitt må sendes inn målsatte tegninger. Huset tillates plassert som vist på situasjonskartet. Garasjeplasseringen godkjennes. Den må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.

Pipe gjennom blindloft må mures med l-stens vange.

Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 3 og 8. Videre må byggherren rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 6 og 24.

Rekv. utf. 19-5-65. kr. 4500,- er betalt for gateopparbeidelse. (12-5-65)

J.nr. 347/65

BYGGEANMELDELSE

Mottatt
17 FEB 1965
Bygn. ktr. j.nr.

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

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

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

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

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

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr. nr. gate **Jakobslivegen 90**

g.nr. **18** b.nr. **1** bruksnavn

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Enebolig av tre i en etasje.

Sak nr. 650301	Behandlet 24.MRS 1965
--------------------------	---------------------------------

Trondheim, den

ARNSTAD OG HEGGENHOUGEN
ARKITEKTER MNAL
TRONDHEIM

Byggherre: *Karald Skjold*
(egenhendig underskrift)

Anmelder:

Adresse: *Kornvikveien 5*

Adresse: *Plan Arnstad*

Ansvarshavende: **Ann. senere**

Ann. gub. kr 10,00
Km hull gub. kr 135,00
Ann. kr 145,00

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse **900** m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal **103** m²

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

Sit.kart målestokk 1:500
Planer, snitt og fasader målestokk 1:100

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m ² , og fundamentering:	
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabo-bygninger:	Se sit.kart
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Ingen
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	Ingen
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	Se sit.kart
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	Ingen
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	Overdekket terrasse
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	Ingen
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	Ingen
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se sit.kart

14. B.I. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	20 cm uarmert betong + 7,5 cm treullpl.
15. B.I. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	4" bindingsverk. Utv. tømmermannspanel, 1 lag forhudn.papp Mellomrommet: 10 cm. mineralullplater INNv. 1 lag diff.tett.papp + rustikkpanel
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	Gulvbjelker: 2"x8" c/c=60 cm Teksperrer: 2"x8" c/c=60 cm Over utgravet kjeller: 10 cm. mineralullmatter Ikke " " 15 " " I himling: 20 cm mineralullplater
17. B.I. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	Papptekning. 2 lag papp i asfalt
18. B.I. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Kjellertrapp: opptrinn 20 cm inntrinn 23 "
19. B.I. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	1/1-sten pipeløp ovn og peis bad og kjøkken ventileres over tak elektriske ovner.
20. B.I. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Vaskerom innredes i kjeller.
21. B.I. § 109. Klosetter:	1 klosett. Ventileres over tak.
22. B.I. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heids regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	Utv. plass av søppelspann.
23. F. kap. 36. Garasjer:	Se sit.kart.
24. B.I. § 148. Innhegning:	Evt. flettverk gjerde
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

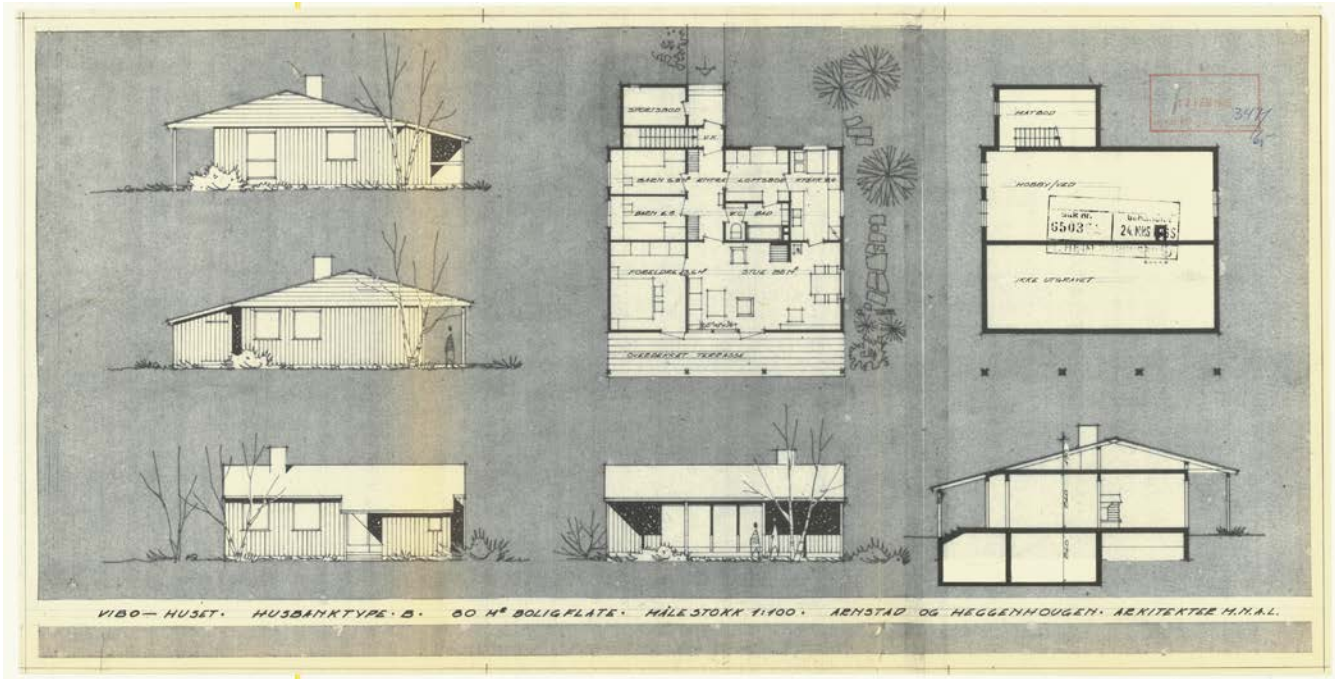
†11 Ligningskontoret i Trondheim,

Vedrørende Jakobslivegen 90, eier Harald Eklund.

Eklund har bygget en enebolig med grunnflate 103 m² bebodd areal 90 m². Leiligheten består av 4 rom, kjøkken, bad og wc. Arbeidet var påbegyndt 1.6.65 og tatt i bruk 9.12.65.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 4.11.66.

B.Forsner.



VIBO-HUSET. HUSBANKTYPE B. 60 M² BOLIGFLATE. MÅLESTOKK 1:100. ARNSTAD OG HEGGENHOUGHEN. ARKITEKTER M.H.A.L.

G.nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Jakobslivegen 90.

den 21.09.66.

Sak nr.66/1093

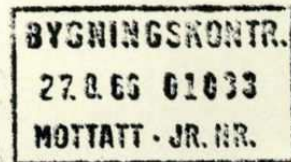
Byggemelding fra Harald Eklund på frittstående garasje på Jakobslivegen 90.

Vedtak:

På betingelse av at avstanden til nabogrense blir min. 2,5 meter tillates garasjen plassert som vist på kopi av situasjonskartet. Garasjen må planlegges med utkjørsel til den regulerte ikke opparbeidede gate på østsiden, men midlertidig avkjørsel kan tillates lagt fra Jakobslivegen. Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningsjefen før arbeidet tar til.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.



Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

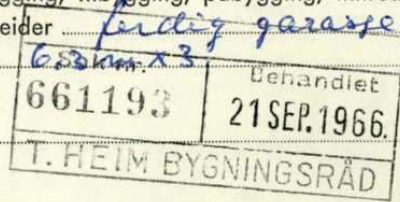
Til **BYGNINGSRADET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Jakobsliveien gate nr. 90

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider ferdig garasje på Storis

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: ²⁾ 661193



Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	<u>ca 100</u>	m ²
Areal av nybygg	<u>* 19</u>	m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	m ²

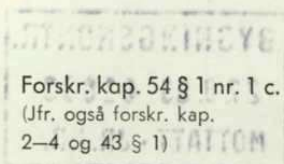
¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Romm 0,-
kontor 20,-
for 25,-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:



Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere. ⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter – WC:

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim

den

17/8

1966

anmelder

byggherre

Adresse:

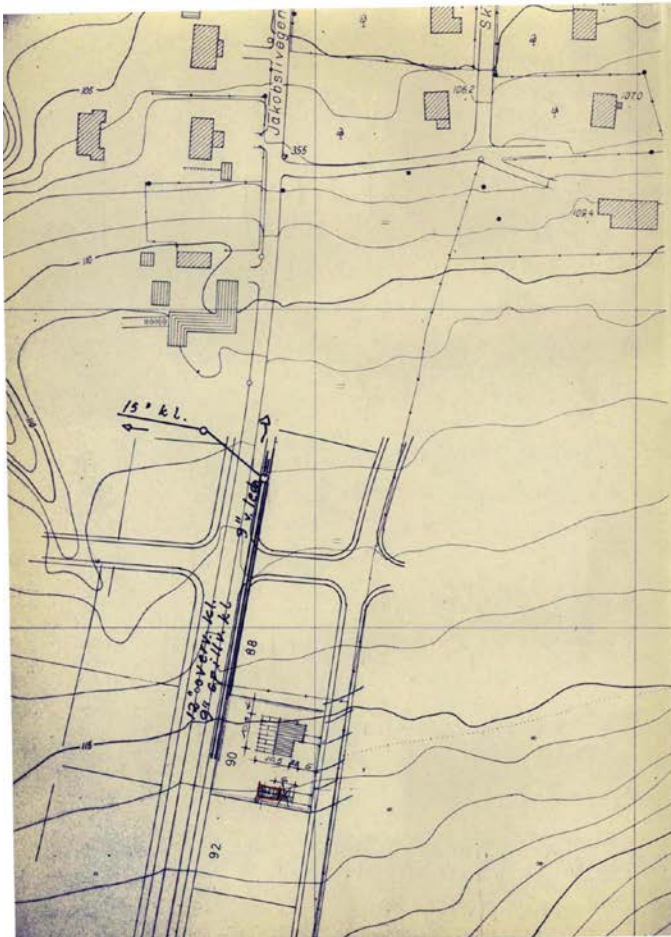
Adresse:

Harald Øklind

ansvarshavende

Adresse:

Takabruveien 90.



SITUASJONSKART

over
 TOMT: Jakobsliengen 90
 GNR. 18 BNR. 1 AV BNR.
 AREAL:
 BYGGARBEIDETS ART: BYGGHERRE: Harald Sklund
 Enebolig ADRESSE: Konsul Lorbhs pt. 5 TELF.

kr. 10,00
 TRONDHEIM KOMMUNE
 KJØPMANNSET 34 TRONDHEIM

LNr. 504/63.
 KARTBLAD: 1-58
 Oppm. nr. 740/64.

Målebrev utst.

Trondheim Oppmålingsvesen 18/12-64.
 Kolbjørn Yvaal.

BYGNINGSKONTR.
 27.8.65 01833
 MOTTATT - J.R.K.

Tilbakesendes Trondheim byplankontor.

Jakobsliengen er off. veg opparbeidet med asfalt og med kantstein på en side, gatens østra side.

Huset må planlegges med utkjørsel til den regulerte ikke opparbeidede gate på døstiden (Skogvegen), men midlertidig avkjørsel kan tillates lagt fra Jakobsliengen på betingelse av at det får byggetillatelse til, inngås avtale mellom kommunen og grunneierne om opparbeidelse av gaten og betaling av refusjon i denne opparbeidelse.

Off. kloakk- og vassledninger ligger i paten slik som inntegnet på kartet.

Avløpet er basert på separatsystem slik at tak- og drensvann må føres ut til egen ledning som ligger i samme grøft som snillvannsledningen.

Rørleggerarbeidet i forbindelse med byggingen på tomta må utføres og anmeldes av autorisert rørlegger.

Trondheim byingeniørkontor, en 1. februar 1965

Gerh. Bjordal

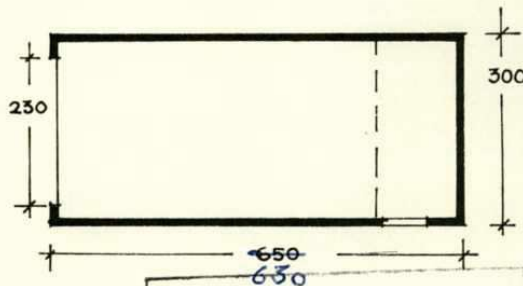
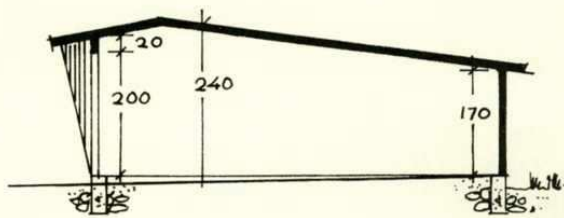
M = 1:1000

Inng. Norddøkken	
Saknr.	Dokumentnr.
661193	21SER1965
T. HEIM BYGNINGSKONTR.	

Utsikning foretas av oppmålingsvesenet etter revisjon hos bygningskontrollen når byggebyr er betalt og betingelser ved byggesaken er oppfylt. Når saltingene er oppsatt, rekvireres høyden påvist av bygningskontrollen.

TYPE 4

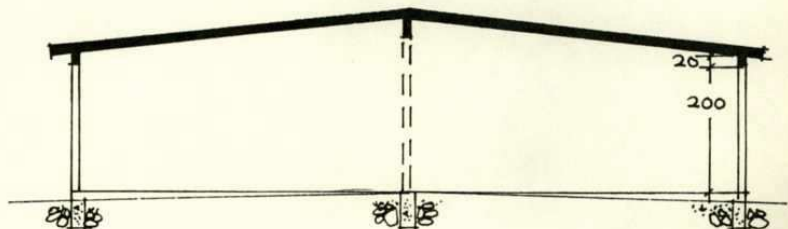
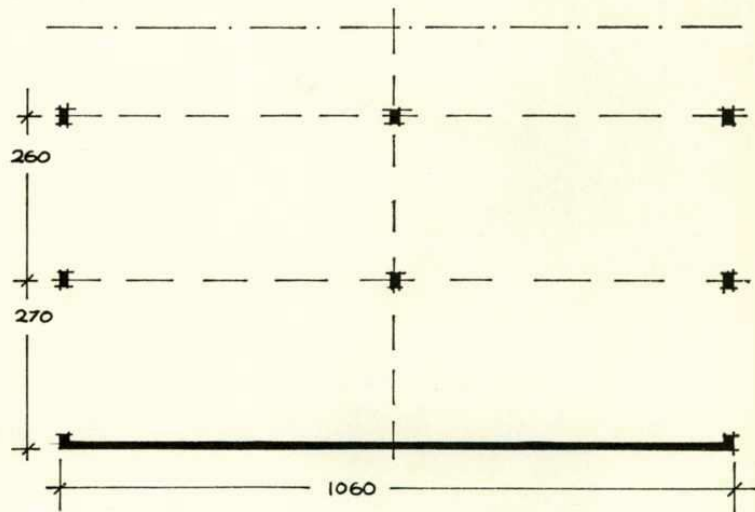
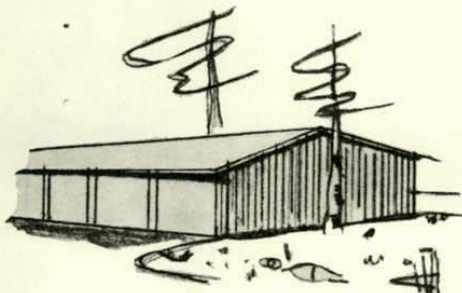
M/ FREMSPRING



Sak nr. 661193
Behandlet 21 SEP. 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD

TYPE 5

DOBBELREKKE



PRODUSENT:

STORÅS SAG & HØVLERI

STORÅS - TELEFON STORÅS 66 TELEFON TRONDHEIM 29 415

ETTER KL. 17.00 40168



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Harald Ese
Jakobslivegen 90

N-7059JAKOBSLI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR BYG 1137/03
GODKJENNING

Vår saksbehandler
Leif Bergsmyr

Vår ref.
03/13674/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
02.06.2003

JAKOBSLIVEGEN 90 Gnr.18 Bnr. 12.
SØKNAD OM RIVING AV GARASJE OG OPPSETTING AV NY.
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID OMGJORT TIL SØKNAD.

Byggested: **Jakobslivegen 90 Gnr.: 18 Bnr.: 12**
Ansvarlig søker: **Harald Ese**
Tiltakshaver: Harald Ese

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

Innledning/saksframstilling

Deres melding om mindre byggearbeid er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 08.05.2003.

Omsøkte tiltak kan imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, bl.a. pga. av mangler. Meldingen om mindre byggearbeid er derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93. Det vises til foreløpig melding av 14.05. 2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 08.05 og 02.06 2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eks.garasje og oppsetting av ny.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for deler av eiendommen Jakobsli, mfl. R 173e. Stadfestet 26.06 1967. Eiendommen er regulert til bolig.

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

Vurdering/begrunnelse

Plan-og bygningsenheten viser til krav satt i vedtak av 21.09 1966 hvor det bl.a heter "Garasjen må planlegges med utkjørsel til den regulerte, ikke opparbeidede gate på baksiden, men midlertidig avkjørsel kan tillates lagt fra Jakobslivegen".

Ny garasje søkes oppført med samme avstand på ca. 12,5m til Jakobslivegen og 2,5m fra nabogrense til eiendommen Jakobslivegen 92, gnr.18 bnr.13, det foreligger ny/oppdatert erklæring fra nåværende eier på denne avstanden. Tiltakshaver har ansvaret for at nevnte avstander overholdes.

I plan-og bygningsloven(pbl) § 31 heter det bl.a. "Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81,86a,86b og 93 innenfor planens område"

Nåværende og omsøkte avkjørsel til Jakobslivegen er i strid med gjeldende plan.

Plan-og bygningsenheten dispenserer iht. Plan-og bygningsloven § 7 fra gjeldende reguleringsplan krav av utkjørsel til regulert ikke opparbeidet vei og godkjenner tiltaket som omsøkt og med midlertidig utkjørsel til Jakobslivegen. Tiltakshaver må selv endre og bekoste garasjen tilpasset krav om endret avkjørsel iht. gjeldende reg.plan, når plan-og bygningsenheten måtte kreve dette.

Som særlige grunner angis den tidligere midlertidige godkjenningen av utkjørsel til Jakobslivegen og at eiendommen pr.dato ikke har andre muligheter for adkomst.

Pga. tiltakets art fritar plan-og bygningsenheten tiltakshaver fra pbl. § 93b krav til ansvar og kontroll.

Plan- og bygningsenheten har har utover dette ingen vesentlige innvendinger til tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM RIVING AV GARASJE OG OPPSETTING AV NY : GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 7,31 og 93.

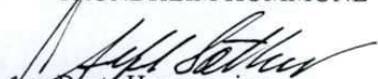
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

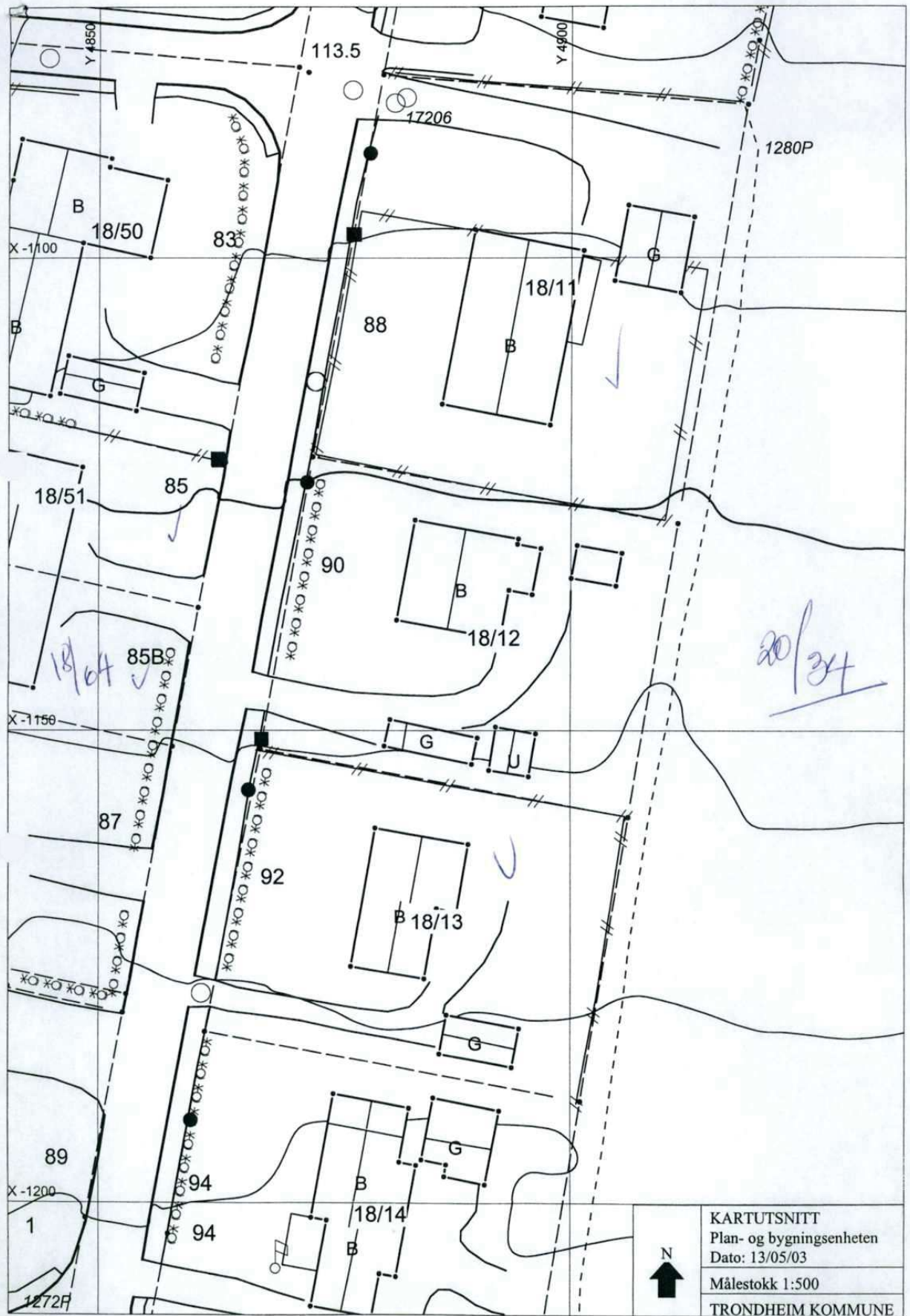
Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



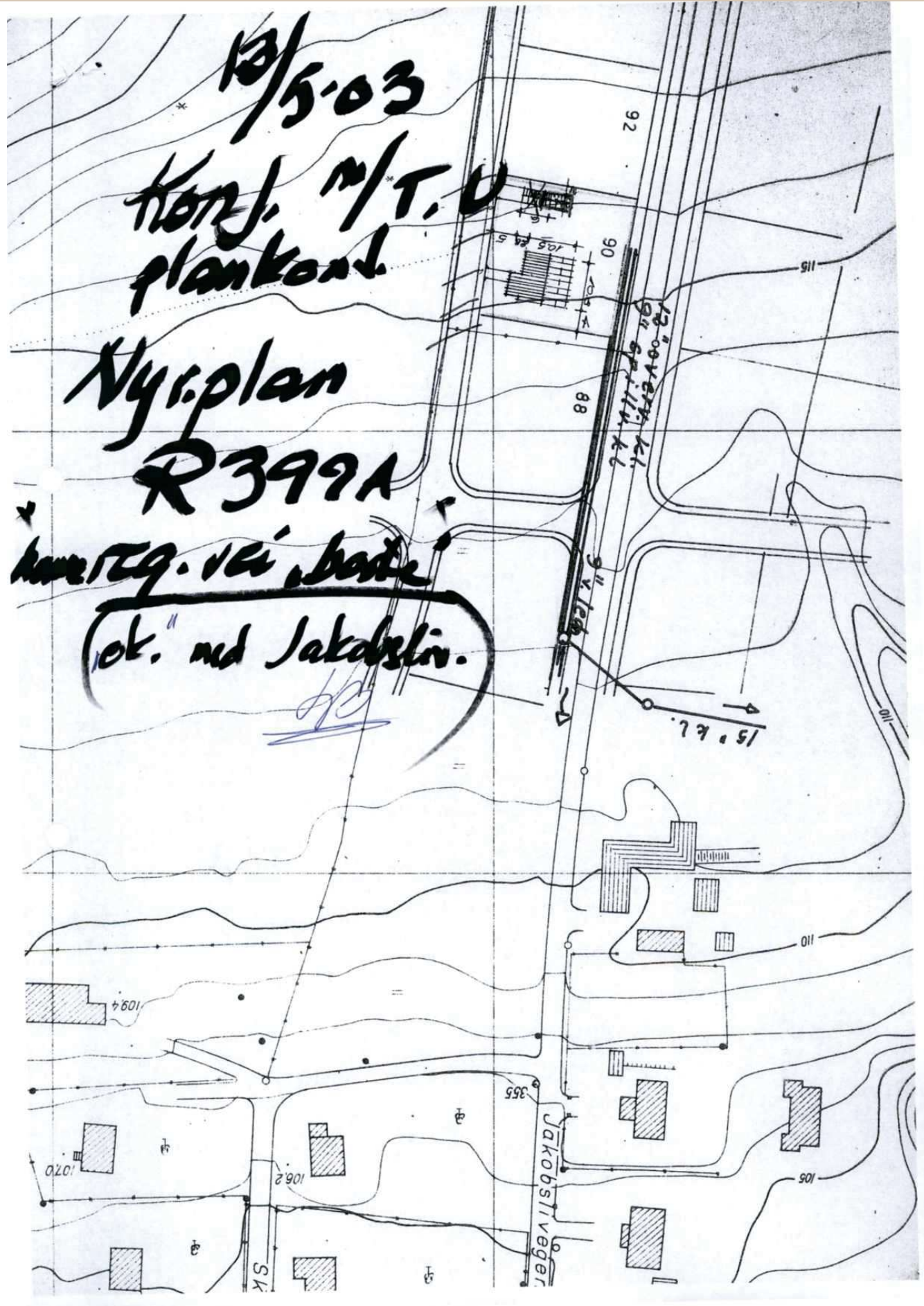
12/5-03

Kontj. m/T. U
plankont.

Nyr. plan
R399A

Kontj. vei, borte
(ok. med Jakobstien.)

[Handwritten signature]





TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7004 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

Harald Ese
Jakobsliveien 90
7058 Jakobsli

1

BYGGESTED	Jakobsliveien 90
BYGGHERRE	Harald Ese

Den 27/5-88 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid
for Dakkestue / Leregg

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 350,- følger
vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 30/6-88

Rosner Torsum
saksbehandler

* Se baksiden.

01402/88

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81

- varige konstruksjoner og anlegg, § 84

- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

TRONDHEIM

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
27 MAI 1988
SAK NR.

Kommunenr. Bygningsnr. Løpenr.

Godkjent Igangsatt Tatt i bruk

19

19

Blanketten er utførnet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap. 14.1



Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom/ byggested	Gnr. 18	Bnr. 12	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse	Jakobsliveien 90, 7058 Jakobsli				
M	Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling
	- beskriv	Trekonstruksjoner				
M	Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input checked="" type="checkbox"/> 3 Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bolig	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning
	- beskriv	1 LEVEGG, 2 VINDUI SOVEROM, 3 DUKKESTUE 12m ²				

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	<input type="checkbox"/>
Bygningstype	<input type="checkbox"/>
Næringsgruppe	<input type="checkbox"/>
Type byggherre	<input type="checkbox"/>

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Bygge- forskrift	<input type="checkbox"/> Vedteker Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn			
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade- tegninger	<input type="checkbox"/> Etasjeplan	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj- tegninger	<input type="checkbox"/> Statiske beregninger
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg	KARTER OVER GRUNNÆDNINGER PÅ TOMTA			

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedteker, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	Byggherre	M	Søker / melder
Navn	Harald Ege	Navn	Harald Ege
Adresse	Jakobsliveien 90	Adresse	Jakobsliveien 90
Postnr.	7058	Postnr.	7058
Poststed	JAKOBSLI	Poststed	Jakobsli
Tlf.	913058	Tlf.	913058
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet		
Dato	20/5-88	Dato	20/5-88
Sign.	Harald Ege	Sign.	Harald Ege

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
M Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal <i>1241,3 m²</i>		
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense <i>4</i>	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
M Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus <input checked="" type="checkbox"/> Sand <input checked="" type="checkbox"/> Leire	-beskriv		
	<input type="checkbox"/> Annet	-beskriv		
M Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input checked="" type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet	-beskriv		
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet <input type="checkbox"/> -offentlig vannverk <input type="checkbox"/> -privat vannverk	<input type="checkbox"/> -annen privat vannforsyning innlagt vann		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	-beskriv <i>INTET BEHOV</i>		
M Avløp pbl § 66,67	<input type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Foreliggende utslippstillatelse	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	<input checked="" type="checkbox"/> Selvdrenering <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Rør			
	Drensvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng	
M Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng	
M Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall bruksenheter (boliger) Bruksareal (NS 3940) <i>Hus.</i> Bebygd areal (brutto grunnflate)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
		<i>1</i>		1
		<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
		m ²	m ²	m ²
		<i>120</i> m ²	<i>0</i> m ²	<i>120</i> m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.			
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)			
<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet		
-horisontale konstr. (maks 3 kryss)			
<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
	<input type="checkbox"/> 9 Annet		

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)			
<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet		

Oppvarming (maks 1 kryss)			
<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Ojefyr-anlegg	<input type="checkbox"/> 2 Ojefyrt ildsted	<input type="checkbox"/> 3 El.
<input type="checkbox"/> 4 Ojefyr-anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Ojefyr-anl./ved	<input type="checkbox"/> 6 Ojefyrt ildst./el.	<input type="checkbox"/> 7 Ojefyrt ildst./ved
<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input type="checkbox"/> 9 Annet		

Etasje-spesifikasjon				
Etg.	ant. boliger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./festenr.	Evt. under-nr.
				bad	WC					

TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	
	<input type="checkbox"/> Ikke krav <input type="checkbox"/> -beskriv			
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<p>De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.</p>				

SØKNAD OM BYGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

<p>Krav til søknaden/meldingen</p>	<p>Byggforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.</p> <p>Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beskrivelse - situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser - planer, snitt og fasader i mål 1:100 - statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggforskriftens kap. 51 er oppfylt - gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3. 	<ul style="list-style-type: none"> - avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen - biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje - større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.
<p>Krav til situasjonsplan</p>	<p>Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål - ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levveg forbundet med bygningen - møneretning på taket - forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet. - avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebansens midtlinje. 	<p>Nabovarsling</p> <p>I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.</p>
		<p>Dispensasjons-søknader</p> <p>Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.</p>

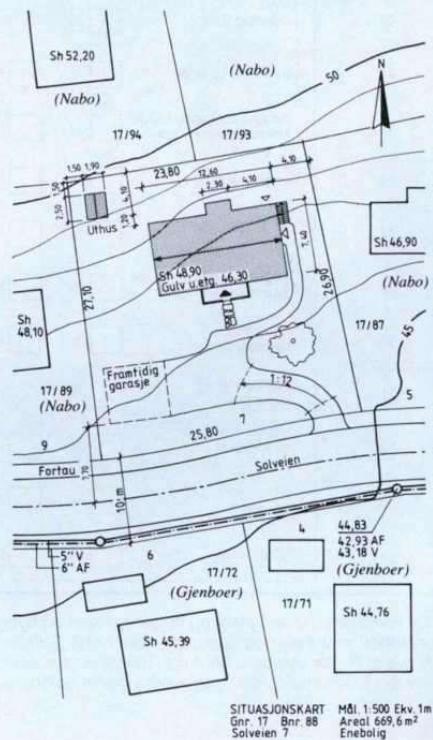
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

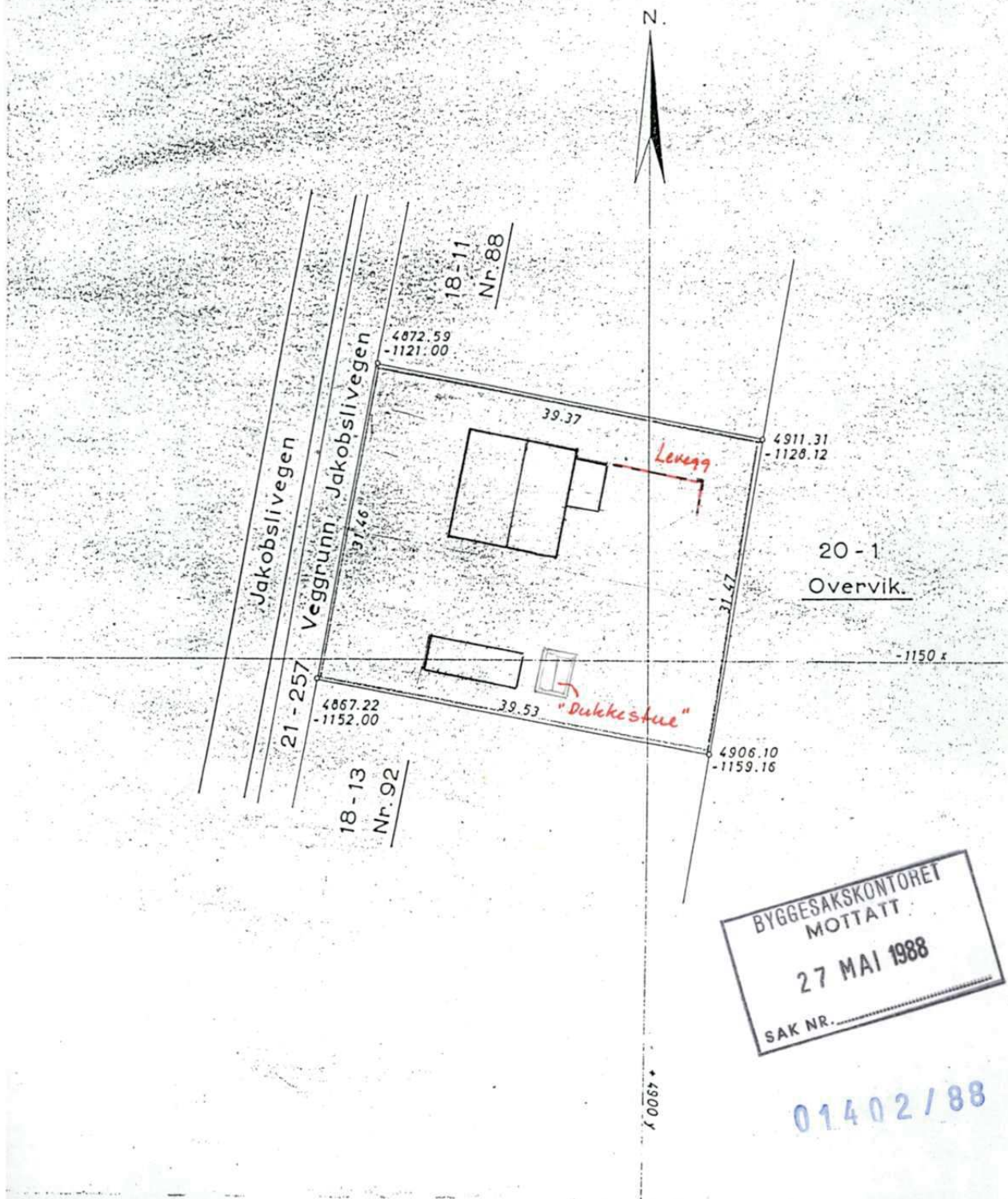
Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygnings sjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

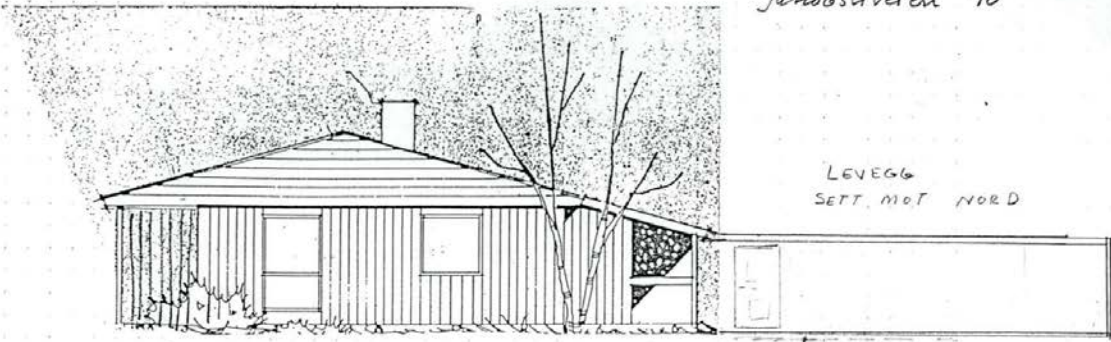
Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



Kart over
gnr.18 bnr.12 Jakobslivegen nr.90
M = 1: 500
Areal = 1241,3 m²



Gnr 18 Bnr 12
Jakobsleveien 90



LEVEGG
SETT MOT NORD

BYGGESAKSK NTORET
MOTTATT
27 MÅI 1988

01402/88
LEVEGG.
SETT MOT SYD.



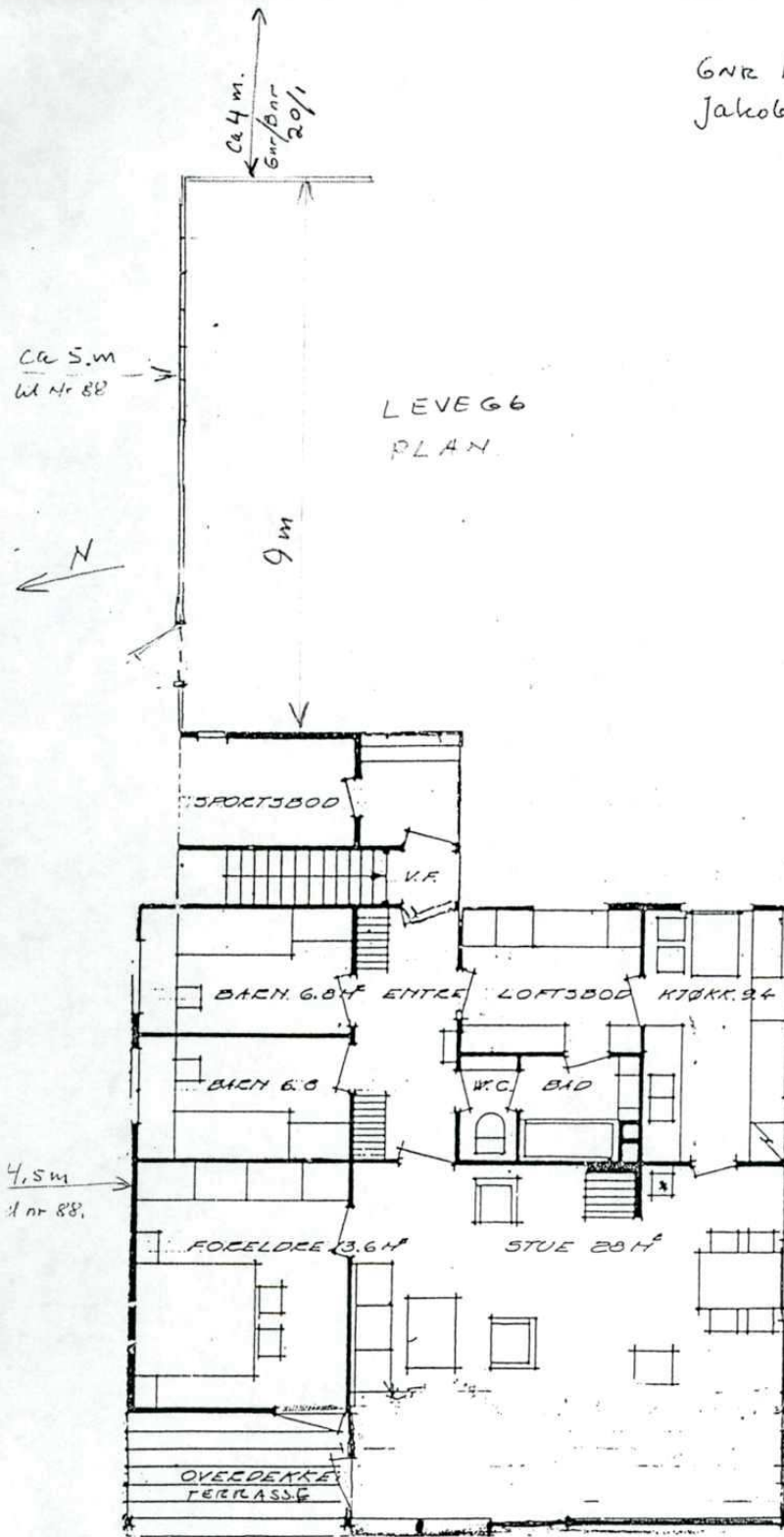
Samme kledning
som huset.

H=2,7m

M 1:100

↓
Vindu i Soverom

Gnr 18 Bnr 12.
Jakobsliveien 90.



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
27 MAI 1988
SAK NR.

m = 1:100

01402/88

Nabolagsprofil

Jakobslivegen 90 - Nabolaget Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jakobsli Idrettsplass Linje 14, 102	2 min 0.2 km
Voll studentby Totalt 17 ulike linjer	5 min 3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 3.9 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	10 min 6.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6.9 km

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 1 km
Cissi Klein videregående skole	6 min

«ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

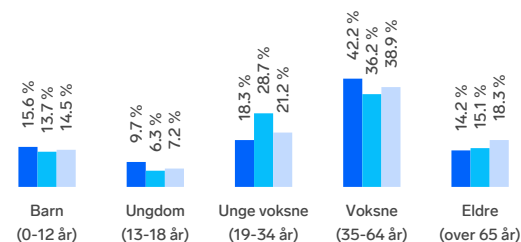
Veldig bra 89/100



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) 60 barn	2 min 0.2 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	5 min 0.4 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km




Dagligvare


Rema 1000 Charlottenlund PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	8 min 0.7 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

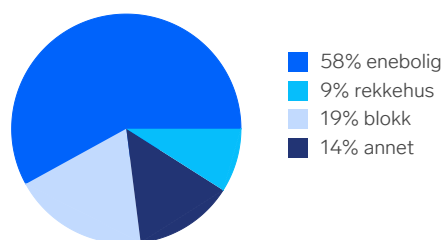
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

Sport

-  Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane 7 min 
Fotball 0.5 km
-  Brundalen videregående 13 min 
Aktivitetshall, sandvolleyball 1.1 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 5 min 
-  3T-Moholt 5 min 

Boligmasse







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

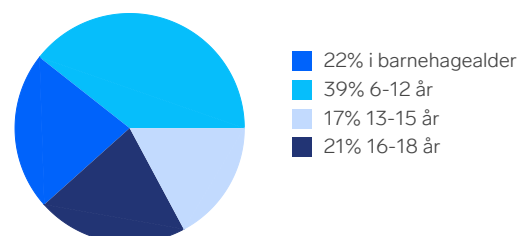
Sitat fra en lokalkjent



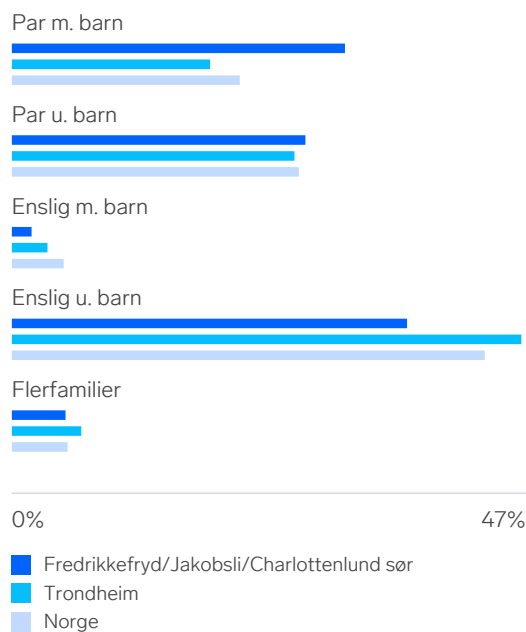
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Ranheim 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

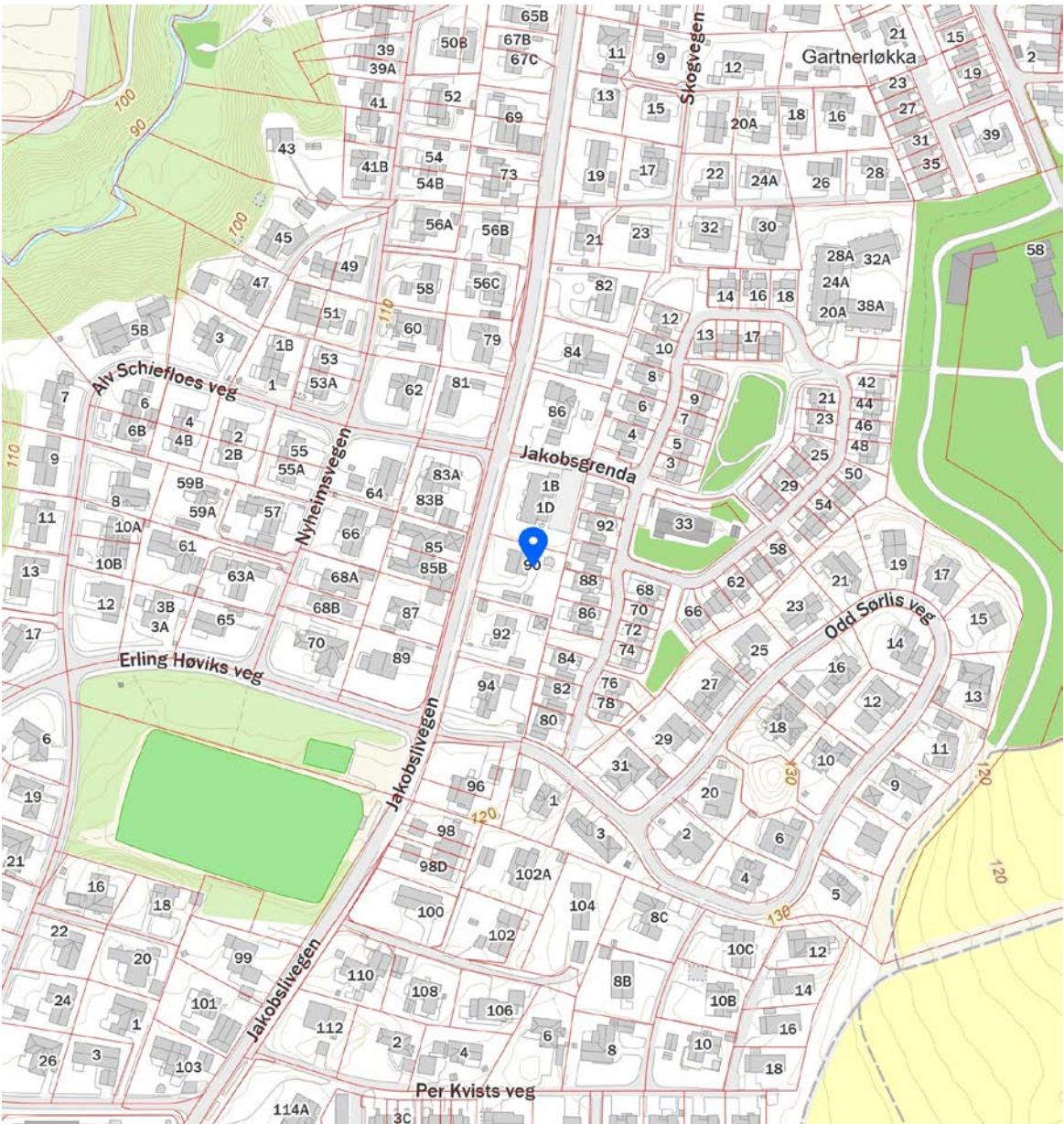
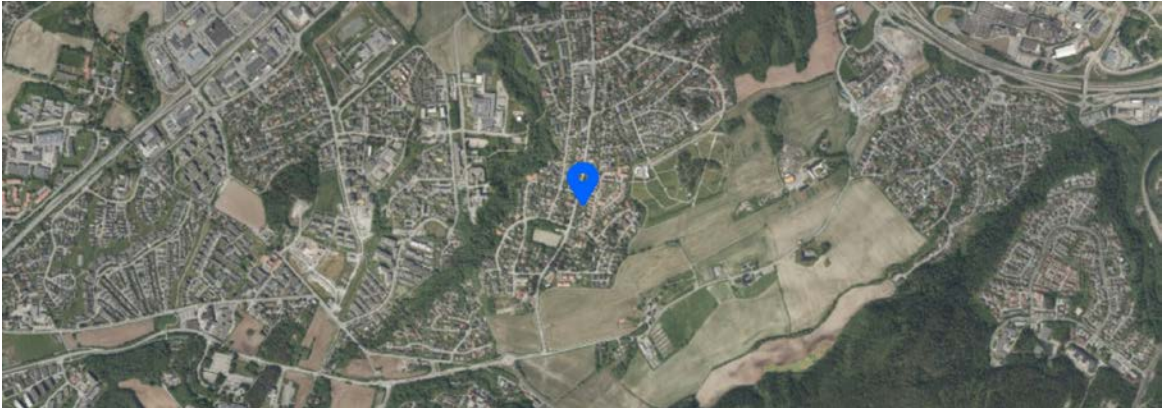


Sivilstand

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



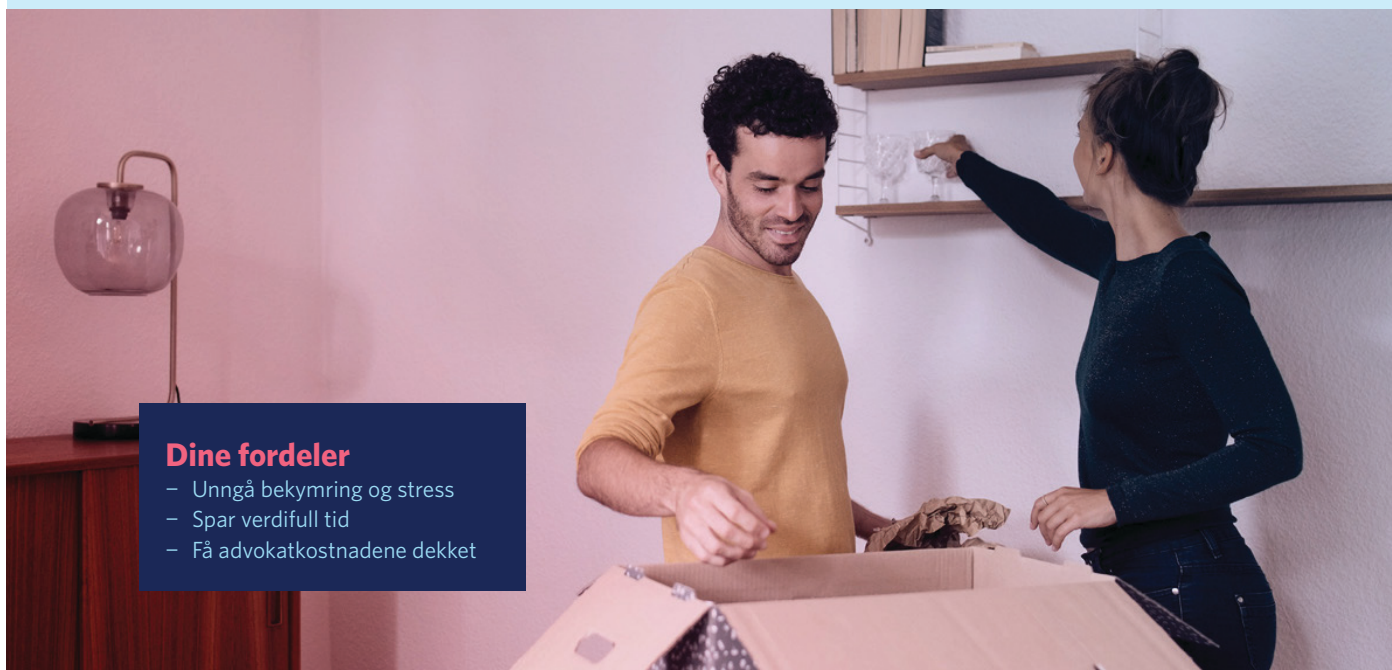
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Adrian Dyrstad
adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING