

BERG

Jonsvannsveien 79

Velkommen til
din nye bolig





Geir Einar Moen ved Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Jonsvannsveien 79.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

963.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

101 973,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 126 900,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

2 000,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESgjELD

Kr 34 927,-

BYGGEÅR

1953

BRA-I/BRA TOTAL

64/82 kvm

ENERGIMERKING

E - Oransje

Din megler



Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner.





Moderne og innholdsrik 3-roms med attraktiv beliggenhet | Balkong med gode solforhold | Parkering | Peis og varmepumpe

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Jonsvannsveien 79!

En moderne 3-roms selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Berg. Leiligheten har en innbydende stue med vedovn, varmepumpe og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold. Boligen har et stilrent kjøkken, to gode soverom og et oppgradert bad fra 2018. Med kort vei til NTNU, dagligvarebutikk i gangavstand og gode kollektivforbindelser ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Høydepunkter:

- Balkong på 11 m² med svært gode solforhold
- Lekkert kjøkken
- Pent baderom med varmekabler
- 2 private boder på tilsammen 18 m²
- Koselig felles hage
- 2 parkeringsplasser

Velkommen!



Med sine 22,5 kvm har stuen gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe og spisebord.





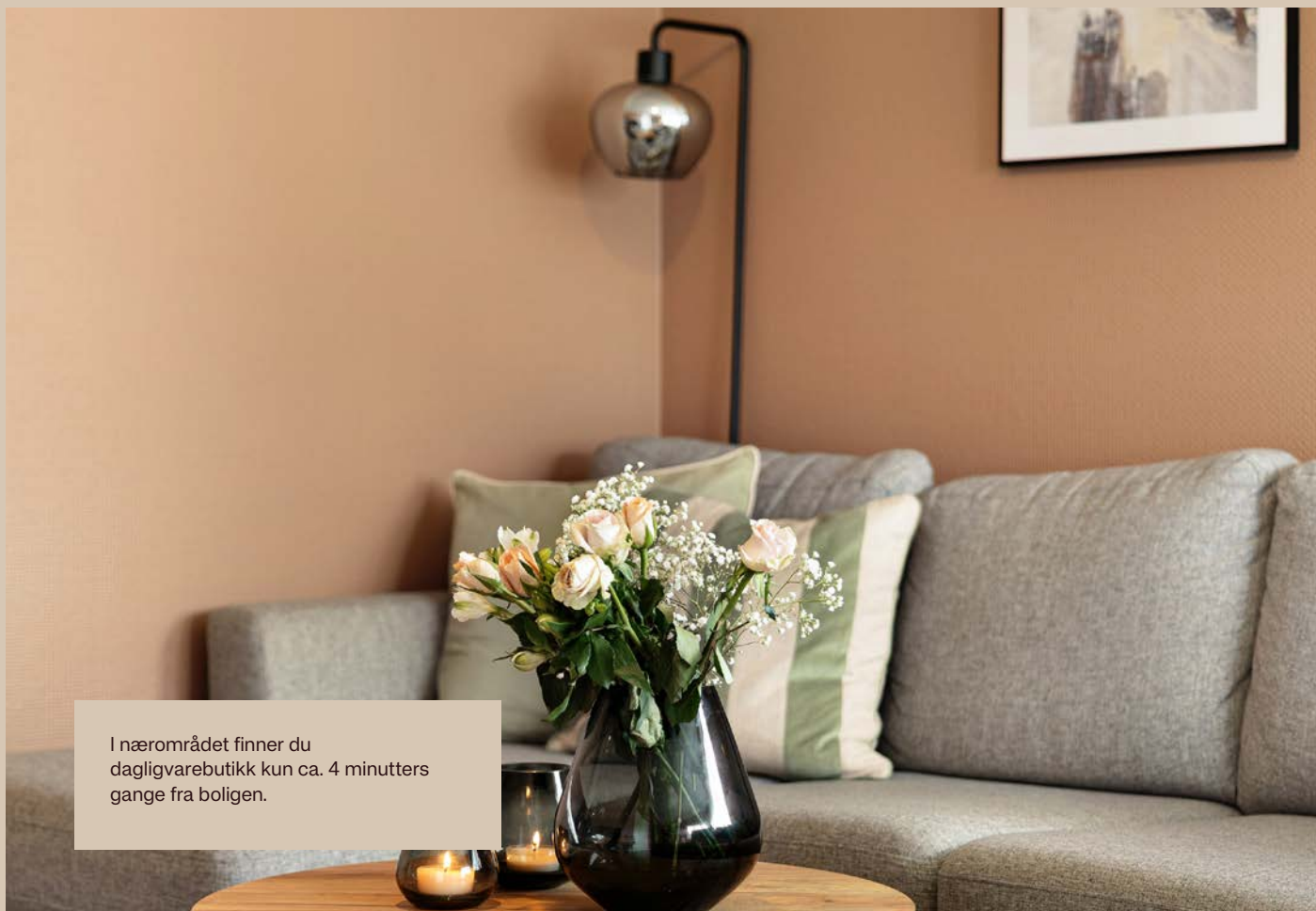
Vedovnen gir både god varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.



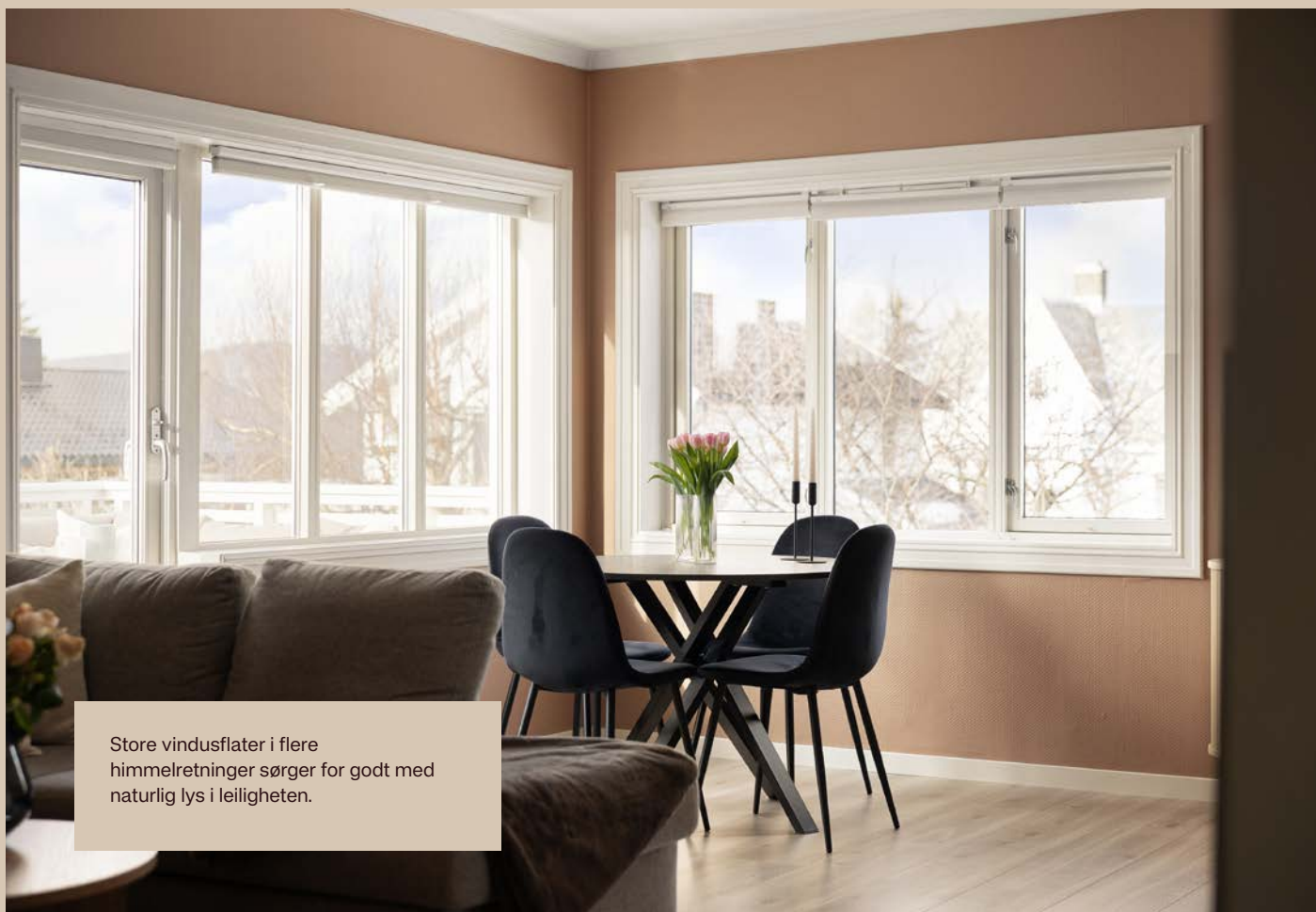


De varme tonene i stuen bidrar til et lunt og helhetlig uttrykk i oppholdsrommet.

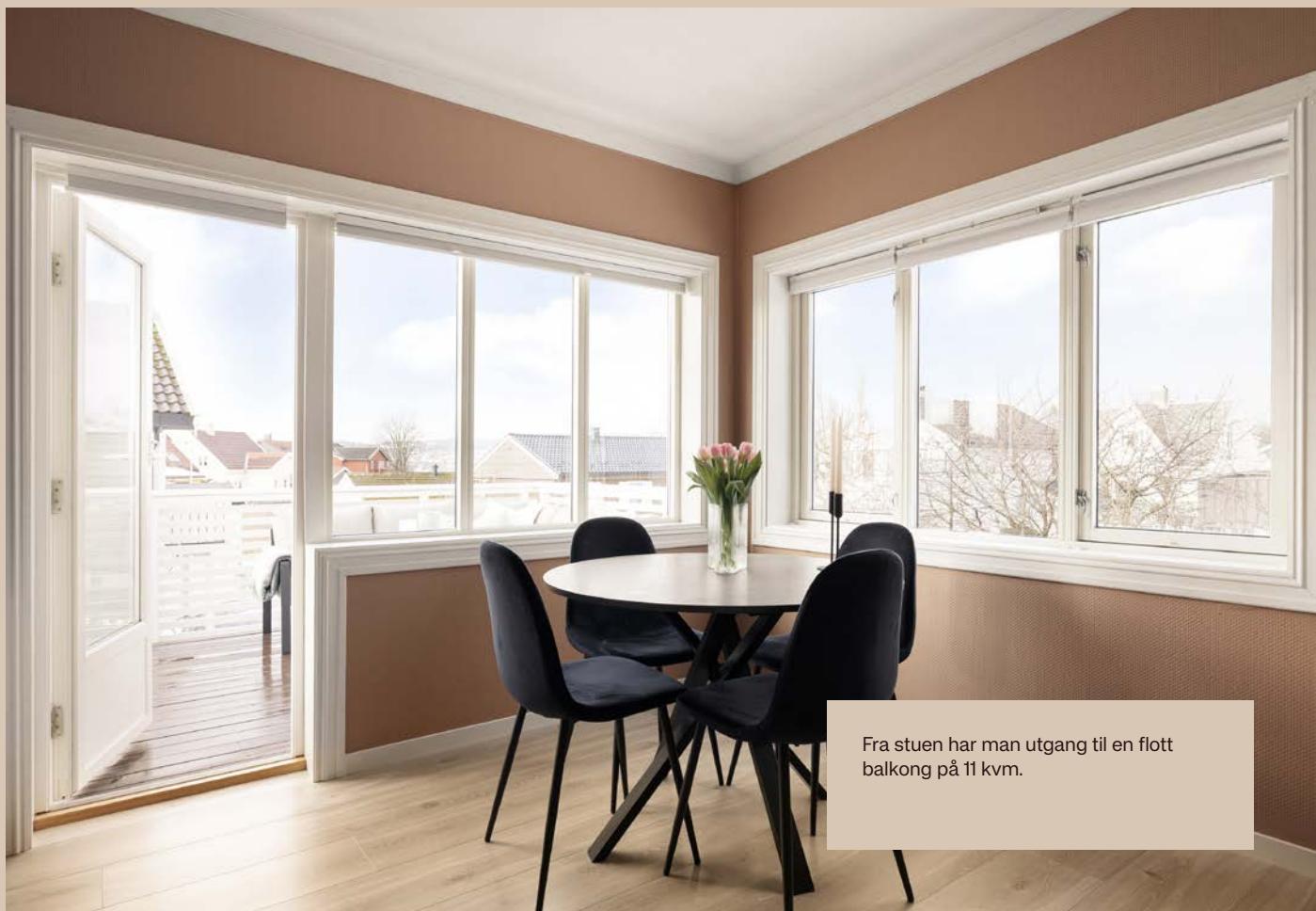




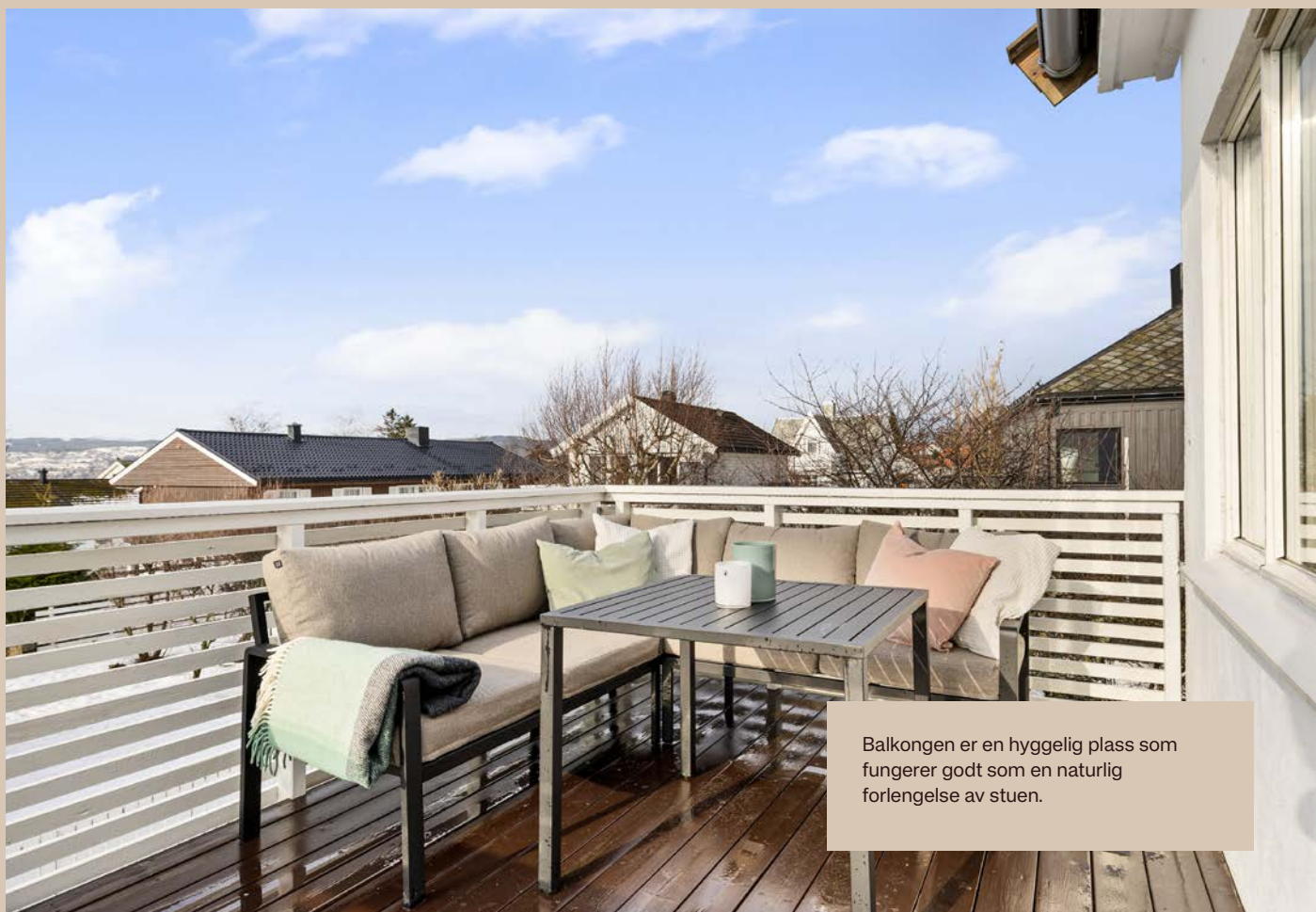
I nærområdet finner du dagligvarebutikk kun ca. 4 minutters gange fra boligen.



Store vindusflater i flere himmelretninger sørger for godt med naturlig lys i leiligheten.



Fra stuen har man utgang til en flott balkong på 11 kvm.



Balkongen er en hyggelig plass som fungerer godt som en naturlig forlengelse av stuen.



Det er god plass til å innrede med sittegruppe på balkongen.





Leiligheten har et lekkert kjøkken fra 2018 med et stilrent og moderne design.





Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og praktiske løsninger som gjør matlagingen enkel.



Med store vindusflater og downlights i himlingen oppleves kjøkkenet som både lyst og romslig.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.



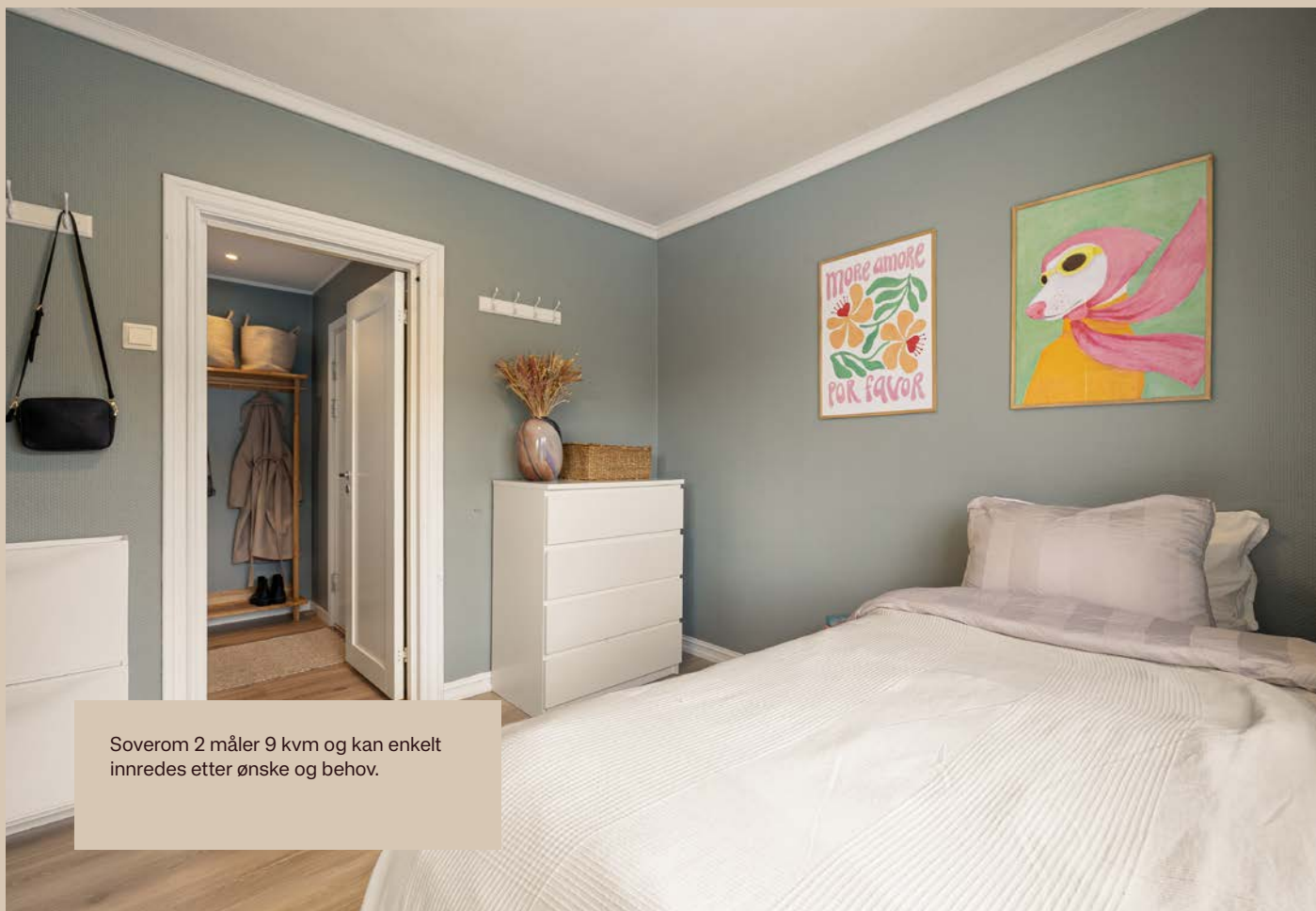


Et lekkert og delikat baderom med store fliser og downlights i himling.



Hovedsoverommet måler 10 kvm og har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.





Soverom 2 måler 9 kvm og kan enkelt innredes etter ønske og behov.



Boligen disponerer to boder i kjeller som gir gode lagringsmuligheter.



Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøyet.

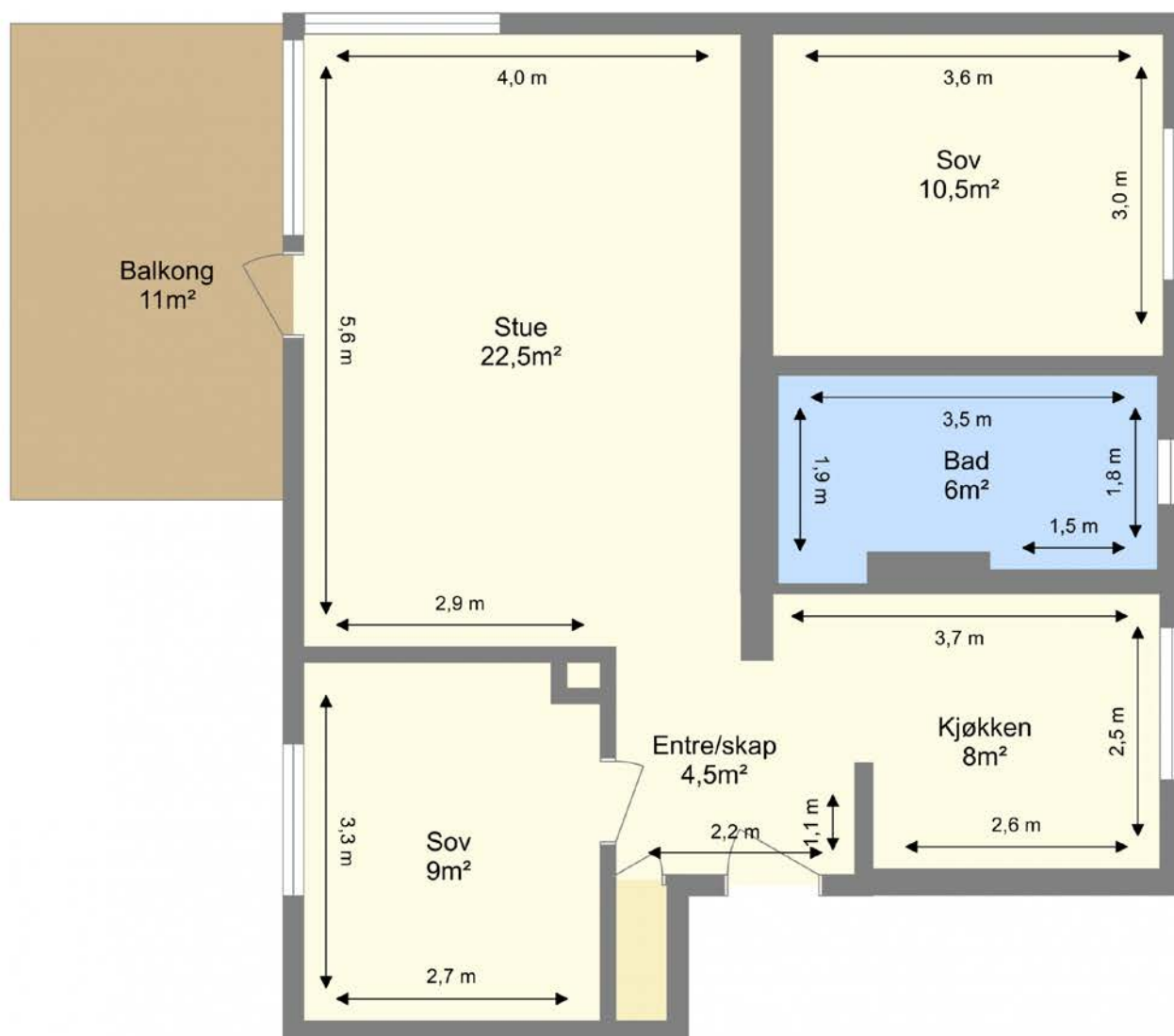


Planteegning



Jonsvannsveien 79, Snr 4

2. Etasje



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

JONSVANNSVEIEN 79

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

3 990 000,- (Prisantydning)

34 927,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 623,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

114 473,- (Omkostninger totalt)

4 139 400,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 126 900

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 000,- pr. mnd

Totale fellesutgifter er kr 2 000,- per måned. Dette inkluderer betjening av lån, forsikring og felles strøm.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 4 847,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 4 847,-.

Kommunale avgifter

Kr 18 465 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter var kr 18 465,- regnet fra februar 2025 til januar 2026.

Dette inkluderer vann, avløp, feiing og eiendomsskatt.

Fellesgjeld

Kr 34 927 pr. 16.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB

Restsaldo pr. 16.02.2026: kr 174 636,-

Andel av saldo: kr 34 927,20

Innfrielsesdato: 08.09.2031

Restløpetid: 5 år og 4 måneder

Rente: 8,65 %

Andre kostnader:

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 886 461 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 545 845 (2025)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Berg, et attraktivt og etablert boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både studiesteder, servicetilbud og Trondheim sentrum. Her bor du i et ettertraktet område med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

I nærområdet finnes gode dagligvare- og servicetilbud. Bunnpris ligger i gangavstand fra boligen og gjør de daglige innkjøpene enkle og tilgjengelige. Moholt Storsenter ligger en kort sykkel- eller busstur unna og tilbyr blant annet dagligvarebutikk, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. For et større handelstilbud ligger Valentinlyst Senter en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Boligen ligger svært gunstig til for studenter, med kort avstand til flere av byens største utdanningsinstitusjoner. NTNU Gløshaugen, NTNU Handelshøyskolen og campus på Dragvoll er alle lett tilgjengelige med sykkel eller kollektivtransport. Studentbyen på Moholt og Voll studentby ligger også i nærheten, noe som bidrar til et levende og studentpreget nærmiljø.

For barnefamilier er dette et trygt og praktisk nabolag. Med Eberg skole bare 8 minutter unna til fots, blir skoleveien både kort og trygg for de minste. Flere barnehager som Lidarende, Frydenberg og Berg, ligger også innenfor en 4 minutters spasertur. Strinda Vidergående skole ligger også en kort gåtur unna.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra bussholdeplassen Østre Berg, kun 1 minutt unna, har du et omfattende rutenett som tar deg effektivt i alle retninger. I tillegg ligger Lerkendal stasjon innen sykkelavstand for deg som ønsker togforbindelse. Området er også godt tilrettelagt for sykkel og gange.

For den aktive byr området på gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til flere treningssentre og idrettsanlegg.

Parkering

Sameiet har totalt åtte parkeringsplasser, hvor hver seksjon disponerer to plasser. Parkeringsplass kan lånes eller leies ut. Det er mulighet for el-billading i sameiet.

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: 963.3 m²

Eiet tomt, eid av sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og noe plenareal.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt tillatelse til å ta i bruk 2-etasjes 4-mannsbolig, Jonsvannsveien 79, datert 09.11.1953. 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.

Megler har mottatt følgende dokumenter:

- Det foreligger en byggetillatelse for oppføring av bygget datert 28.07.1952.
- Det foreligger avslag på søknad om takopplett for to nye leiligheter, datert 10.03.2003.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1951. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

Følgende er anmerket:

- Balkongen er utvidet. Det er ikke funnet dokumentasjon på at utvidelsen er omsøkt. En slik fasadeendring er normalt søknadspliktig.
- Opprinnelig separat bad, WC og kott er slått sammen til ett baderom. Omgjøring av kott til oppholdsrom er et søknadspliktig tiltak. Megler har ikke mottatt informasjon på at dette er omsøkt eller godkjent.
- Rom benevnt som "spisekrok" på de opprinnelige tegningene er i dag innredet som soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Balkong på 11 m².

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen 18 m².

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 18 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 m² to boder i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entre, kjøkken, stue, bad, to soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Balkong

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 ALH. 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.

Standard

Velkommen hjem!

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig og har en arealeffektiv planløsning med flere sentrale oppgraderinger utført i nyere tid. Boligen har blant annet kjøkken og bad som ble modernisert i 2018, samt vedovn og varmepumpe i stuen. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 11 m².

Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst videre til kjøkken, stue og ett av boligens to soverom.

Kjøkkenet er et separat rom med en funksjonell innredning og gode arbeidsflater. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018, samtidig som deler av rørapplegget ble fornyet. Varmtvannsberederen fra samme år er plassert i kjøkkenbenken.

Stuen har gode møbleringsmuligheter med romslig plass til både sittegruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med vedovn tilkoblet teglpipe og varmepumpe av nyere dato. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkongen samt adkomst til badet og det andre soverommet.

Balkongen måler ca. 11 m² med god plass til utemøbler. Den fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet med svært gode solforhold.

Boligen har et lekkert baderom som ble oppgradert i 2018 og har flislagte overflater på både gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og et dusjhjørne med glassvegger. Dusjløsningen er moderne og består av både regnfallsdusj og hånddusj.

Leiligheten har to soverom på ca. 10,5 m² og ca. 9 m². Det ene soverommet har adkomst fra entréen, mens det

andre ligger i tilknytning til stuen.

Boligen har gode lagringsmuligheter og disponerer to boder i kjeller med et samlet areal på ca. 18 m².

Hvitevarer: Integrerte 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

Type takst: Tilstandsrapport

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

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Mursystem

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp av tidligere eier, fliser ble lagt av Mursystem, alt annet skal være utført av faglærte.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim kommune

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsledning til sameiet og flere andre hus rundt ble strømpereoverert etter en lekkasje.

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

Ja.

Blir undertrykk når kjøkkenvifte står på full hastighet ved fyring i peis.

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

Ja.

Takstmann påviste skjevhet i gulvet i et av soverommene.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ON Energi

Beskrivelse av arbeidet: Installerte varmepumpe og fikk lagt opp strøm til den

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Argon Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifte

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

Ja.

Eier av næringsseksjon på loft har snakket om å få den

gjort om til boligseksjon. Men ingen planer rundt det er blitt igangsatt.

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

Ja.

Har vært snakk om utbedringer av fasade på huset, men ingenting er besluttet eller avtalt.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, 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:

Leilighet i 4-mannsbolig fra 1953. Leiligheten er oppført i én etasje. Bygningen har grunnmur i støpt betong, veggkonstruksjon i tre og betong som er utvendig pusset. Etagenskille er et trebjelkelag.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Etasjeskille og gulv | Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom ved entre innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Utover dette ble registrert lokale mindre skjevheter. Forholdet vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.

- Ildsted/Skorstein | Pipa har 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Sistnevnte er ikke kontrollerbart. Feieluke er avist i felles kjellergang. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Eventuelt framskaffe annen dokumentasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav på 100 cm (målt 95 cm). Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Øvrig informasjon

Adresse

Jonsvannsveien 79, 7052 TRONDHEIM

Gnr. 66, bnr. 31, snr. 4, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Didrik Lindløv Sand og Sara Sveum

Sameie

Sameiet Jonsvannsveien 79

Organisasjonsnummer: 818415982

Sameiet er ikke tilknyttet forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i sameiet:

Kloakkforhold:

Det har vært en lekkasje på en kloakkledning fra huset til sameiet. Dette er en fellesledning som flere av naboene også er tilkoblet. Kommunen har lagt en strømpeforing inne i røret så det er tett. Dette vil si at per dags dato, anses saken som avsluttet og det vil ikke føre til merkostnad opplyser styreleder.

Fasade:

Det er observert sprekker i betongen på fasaden, og enkelte betongbiter har falt ned. Fasaden fremstår med behov for oppgradering. Det er også registrert flere vinduer i kjeller som er i dårlig stand. Oppgradering av fasaden er noe sameiet har diskutert og har et ønske om, men ingenting konkret er planlagt ennå.

El-kontroll:

El-kontroll vil bli utført i nærmeste framtid og hva det vil føre til av merkostnad er ikke fastsatt, men det vil nok ikke være snakk om noen stor sum opplyser styreleder.

Styreleder: Bjørnar Melkild

Sameiets forsikringsselskap: Eika forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7562727

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 83 950 og samlede driftskostnader på kr 86 424,57. Dette ga et negativt årsresultat på kr 2 474,57.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader settes opp av styreleder ved behov.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstending energisattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet og varmepumpe av nyere dato
- Vedovn

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 felles avkjørsel etter reguleringsplan r0372c. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Det er igangsatt planleggingsarbeid i nærområdet som berører eiendommen: Plan-ID: r20250022
Hensikten med planarbeidet er å regulere for konsentrert og/eller frittliggende

boligbebyggelse med tilhørende anlegg på gbnr.66/32. Videre vil tekniske forhold tilrettelegges for infrastruktur med avkjørsel, lekeplass, overvann og vegarealer.

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:

5001/66/31/4:

24.01.1953 - Dokumentnr: 300634 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1954 - Dokumentnr: 307530 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1968 - Dokumentnr: 1782 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2010 - Dokumentnr: 571688 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:610
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2010 - Dokumentnr: 571688 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:610
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2010 - Dokumentnr: 571688 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:610

Bestemmelse om felles lekeareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1952 - Dokumentnr: 908063 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:

bnr. 36

Overført fra: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2003 - Dokumentnr: 2574 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/260

01.01.2018 - Dokumentnr: 152048 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:66 Bnr:31 Snr:4

05.05.2022 - Dokumentnr: 485775 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/325

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

02.08.2010 - Dokumentnr: 571688 - Bestemmelse om
veg

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:66 Bnr:103

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

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,-. Egenerklæringsskjema 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 Eiendomsmeidlerforbund (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 eiendomsmeidler 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.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler 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 megler.

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 kontaktfinformasjon,

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 salgsoppgangen, 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 dekningsalg 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.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 31 122,-
Grunnpakke kr 9 000,00
Markedspakke kr 20 000,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 16 500,00
Visningshonorar kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 500,00.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 120 650,00
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

Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner
geir.einar.moen@emera.no
Tlf: 970 54 431

Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner
Adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner
geir.einar.moen@emera.no
Tlf: 970 54 431

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

11.03.2026

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

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

JONSVANNSVEIEN 79

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Sveum	Didrik Lindløv Sand
Gateadresse	
Jonsvannsveien 79	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS, DLS

1

Document reference: 05260027

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad ble pusset opp i 2018 av tidligere eier Vidar Amundal, fliser ble lagt av Mursystem, alt annet skal være utført av faglærte.

Arbeid utført av

Mursystem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløpsledning til sameiet og flere andre hus rundt ble strøperenoveret av Trondheim kommune i august 2025 etter en lekkasje.

Arbeid utført av

Trondheim kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blir undertrykk når kjøkkenvifte står på full hastighet ved fyring i peis.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann påviste skjevhet i gulvet i et av soverommene.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier installerte varmepumpe i 2023 og fikk lagt opp strøm til den, utført av ON Energi. Argon Elektro byttet baderomsvifte i 2025. Har samsvarserklæring fra Argon Elektro.

Arbeid utført av

ON Energi, Argon Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufraglærte 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier av næringsseksjon på loft har snakket om å få den gjort om til boligseksjon. Men ingen planer rundt det er blitt igangsatt.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært snakk om utbedringer av fasade på huset, men ingenting er besluttet eller avtalt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Sveum	2c1e0cd15db1221a176d9f 067eb8db2aa6e3f4c7	22.02.2026 12:15:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Didrik Lindløv Sand	b21c6a698690dedcb93c 4b3fc4afcadaf7b480c8	22.02.2026 12:14:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260027

- 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>

Jonsvannsveien 79 7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1953
BRA: 82 m²
BRA-i: 64 m²
Rapportdato: 19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40113>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har elanlegg hvor deler av anlegget er uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Illdsted/Skorstein innvendig i boligen	Tg 2 er satt pga innkledd side på teglepipe.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad.	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav på 100 cm. (målt 95 cm) Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2026

Rapportdato
19.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Didrik Sand Lindløv**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandiset**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jonsvannsveien 79, 7052 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr:

66

Bruksnr:

31

Festenr:

Seksjonsnr:

4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

H0201

Byggeår: **1953**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64 Romfordeling: Entre/skap, kjøkken, stue, bad, 2 soverom.	0	0	11
Kjeller (boder)	18	0	18 Romfordeling: 2 bodar i kjeller.	0	0
Totalt m²	82	64	18	0	11

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at balkong er renoveret i ca 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong var tildels snødekt på befaringstidspunktet. Ved begrenset kontroll ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2006/07	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom ved entre innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Utover dette ble registrert lokale mindre skjevheter. Forholdet vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipa har 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Sistnevnte er ikke kontrollerbart. Feieluke er avist i felles kjellergang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Eventuelt framskaffe annen dokumentasjon.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Meglerpakke er ikke klar for kontroll.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav på 100 cm. (målt 95 cm) Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. 2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i ca 2018.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har elanlegg hvor deler av anlegget er uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe av nyere dato	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Varmepumpe fungerte normalt på befaringen.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2018	
Størrelse	
ca. 120 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er innebygd uten mulighet for fullstendig inspeksjon.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.13 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2018 ifølge selger.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

TG-1

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme



Adresse

Jonsvannsveien 79, 7052 TRONDHEIM

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261504

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182249289

Gårdsnummer

66

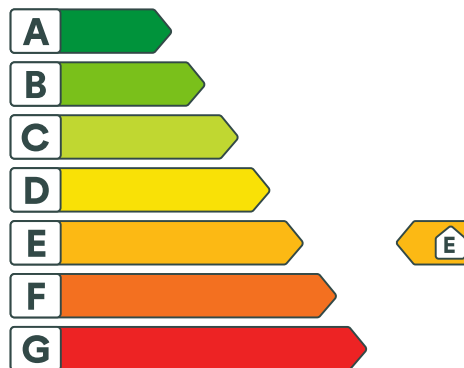
Bruksnummer

31

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201


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.



Boliginformasjón

Byggeår

1953

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

316,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

328,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 049 kWh



Jonsvannsveien 79, 7052 TRONDHEIM



Detaljering

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



Jonsvannsveien 79, 7052 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen 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>



Bjørnar Melkild

Jonsvannsveien 79
7052 Trondheim

Vår ref: 05260027
Trondheim, 16.02.2026

Megleropplysninger på Jonsvannsveien 79 - gnr. 66, bnr. 31, snr. 4 i Trondheim kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Didrik Lindløv Sand	Jonsvannsveien 79, 7052 Trondheim	18.12.1999
Sara Sveum	Jonsvannsveien 79, 7052 Trondheim	19.07.2000

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Bjørnar Melkild	Tlf. 90108654	E-post. bjornarmelkild@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 66	Bnr. 31	Snr. 4
	Kommune Trondheim		
Sameiets org.nr:	818415982		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Eiken forsikring 7562727		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: Unummerert
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følges med leiligheten (2 plasser)		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 DNB		174 636,-	08.09.2031	8.65	2136,-
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
		5 år 4 måneder			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 34 927,2,-			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
				Kroner	
				Seksjonens andel formue?	
				Kroner	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2000,-	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Lån, forsikring, felles strøm			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Dato	
Når trer eventuell endring i kraft?					
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		Kontonummer for betaling:	
				kr	



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Bjørnar Melkild

7052 Trondheim, 18.02.26

Sted, dato

Bjørnar Melkild

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post trondheim@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Era eiendomsmegling AS

Era eiendomsmegling AS Org nr: 936749259

Sofie Rongve Svendsen

Kontorsjef

Mobil: 908 18 477

E-post: sofie.svendsen@emera.no

Regnskap 2024 for Sameiet Jonsvannsveien 79

Inntekter

Inntekter totalt:

83 950,-

Felleskostnader:

71 150,-

Ekstra innbetaling i forbindelse med forsikring:

12 800,-

Utgifter

Utgifter totalt:

86 424.57, -

Lån:

40 881.43, -

Forsikring:

35 990,-

Strøm:

2 025.02, -

Omkostninger:

952.50, -

SVEA Finans (forsinkelsesgebyr på forsikring) 26.03.2024:

5 125.62, -

Overføring til Geir (tidligere styreleder, usikker på hva dette var) 19.04.2024:

1 450, -

Resultat: - 2 474.57,-

VEDTEKTER

for Sameiet Jonsvannsveien 79

Vedtatt i sameiermøtet 08.04.2025

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 66 bnr. 31 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoved- eller tilleggsdel, er fellesareal.

Hoved- og tilleggsdeler fremgår av seksjonsbegjæringen.

Sameiebrøken er for hver av de 5 seksjonene 65/325.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen er vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret, før byggemeldingen kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Behandling og eventuell godkjenning av både mindre arbeider og byggesakspåklagte arbeider skal skje i styre innen 3 uker etter skriftlig søknad er mottatt.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt kabel-TV, bredbånd og lignende fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det legges opp til at hver av de fem seksjonene har ett styremedlem. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styrets leder skal holde oversikt over sameiets økonomi og disponere denne. Ved utgifter større enn kr 10000 må styre eller sameiermøtet gi sitt samtykke.

Det gis ingen godtgjørelse til styremedlemmene.

Styrets leder godtgjøres med 150 kr per måned.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig (fysisk eller digitalt) og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er kun eierskap av boligseksjon som gir stemmerett.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Styrets leder skal fungere som forretningsfører eller regnskapsfører. Det skal føres enkelt regnskap for sameiet. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. PARKERING

Det er 8 parkeringsplasser i sameiet, hver boligseksjon disponerer 2 parkeringsplasser.

Parkeringsplass kan lånes eller leies ut.

§ 17 · FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjeldene bestemmelser i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	66	31	0	4	Jonsvannsveien 79, 7052 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	959.94m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0372c	Jonsvannsveien 79, gnr. 66 bnr. 31 (29.11.2007)	Boliger	685.06m ²
5001 r0372c	Jonsvannsveien 79, gnr. 66 bnr. 31 (29.11.2007)	Felles avkjørsel	5.15m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0372	Dybdahls veg med tiliggende områder. (31.8.1995)

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
--------	----------

Ja

5001 r20250022 Fredrik Kolstos veg 1

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

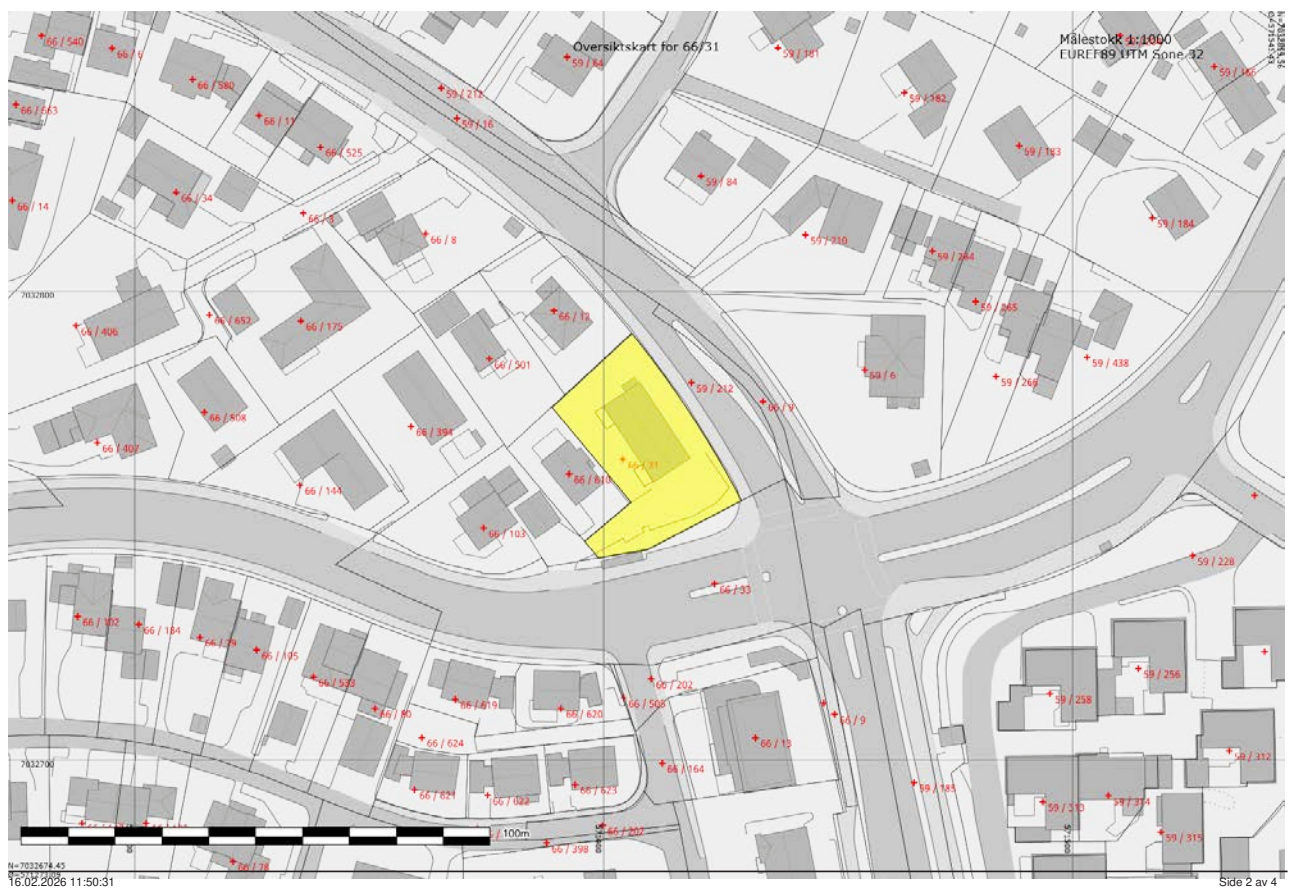
Matrikkelkart

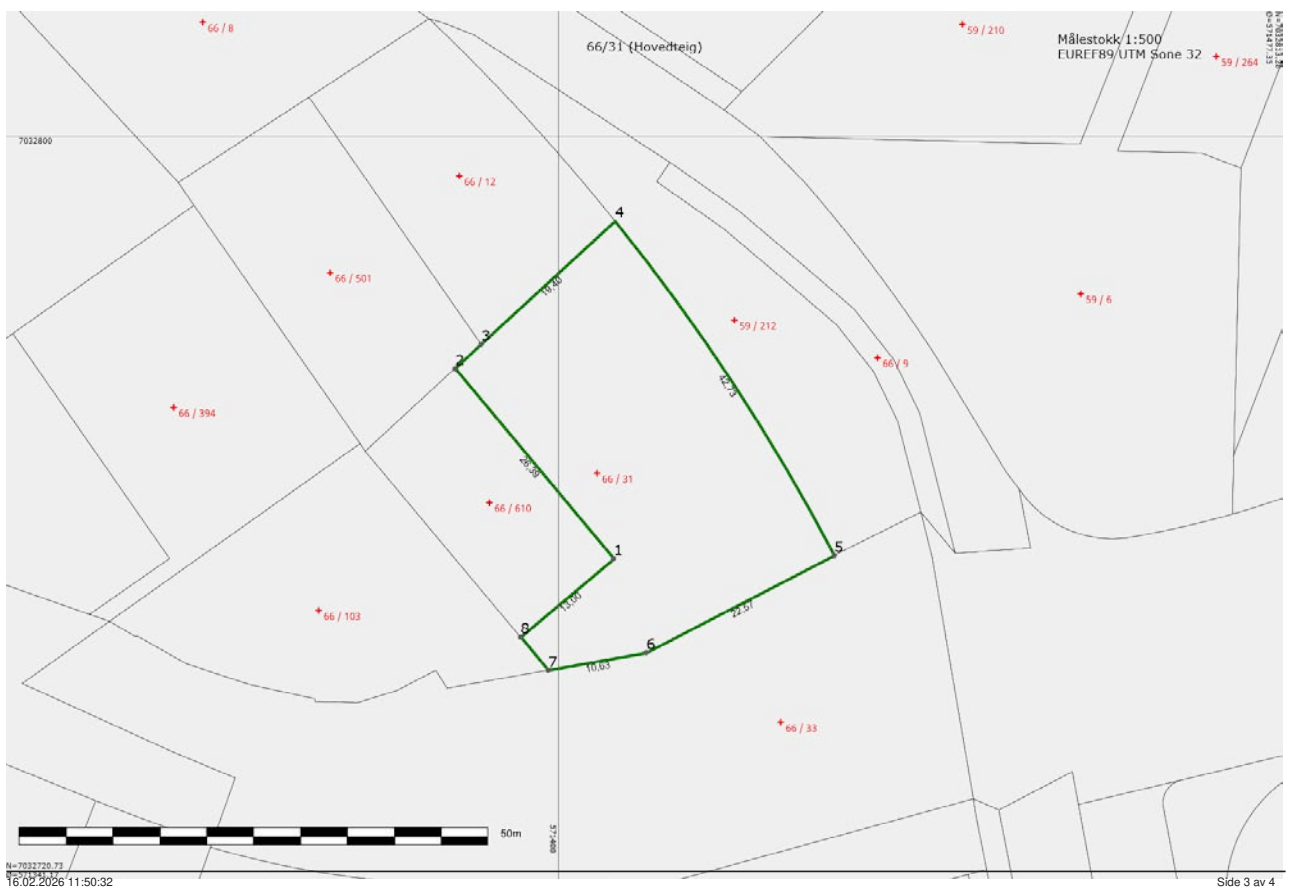
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	66	31	0	4

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

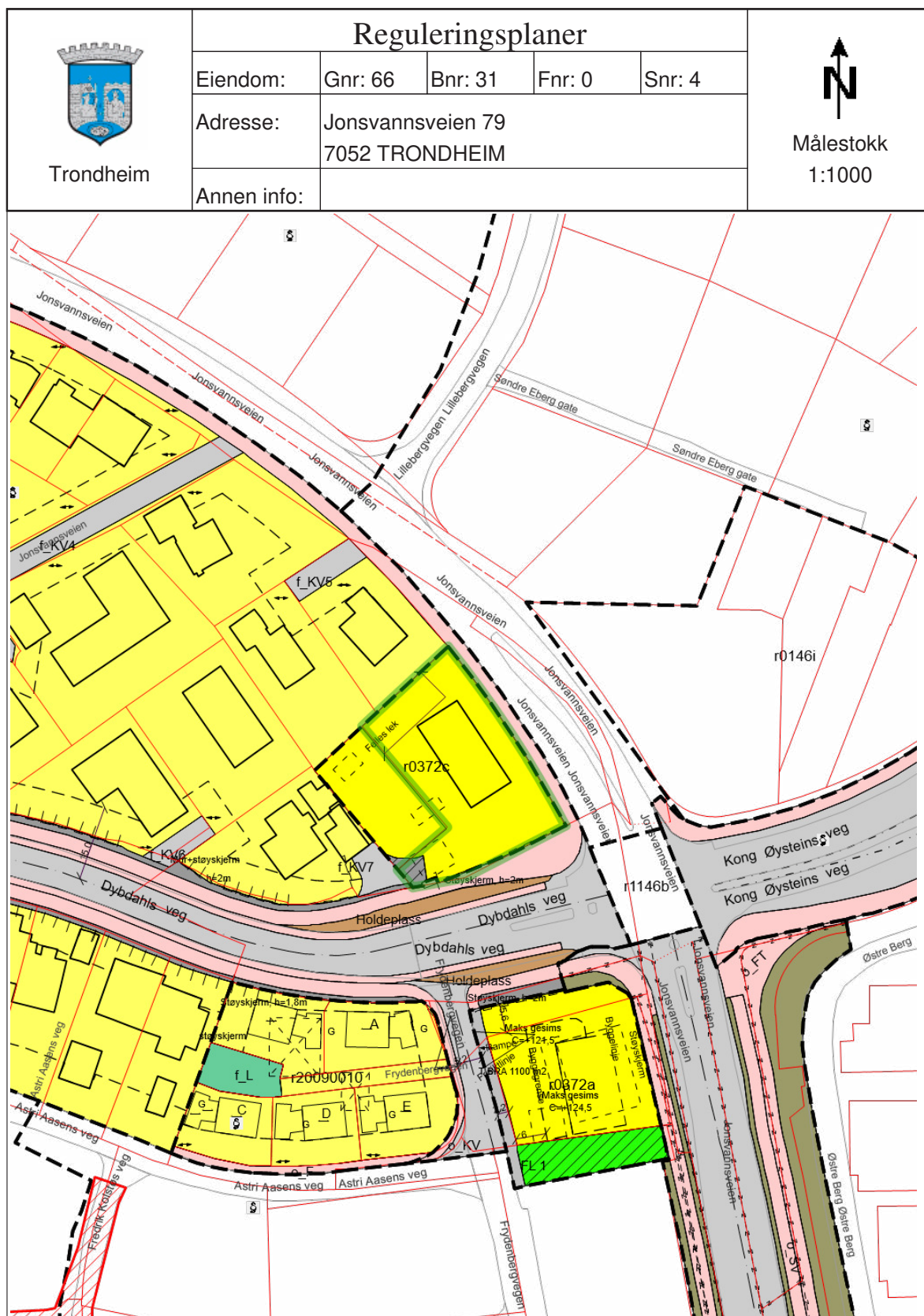
Areal: 963,30

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032764,04 Øst: 571404,20

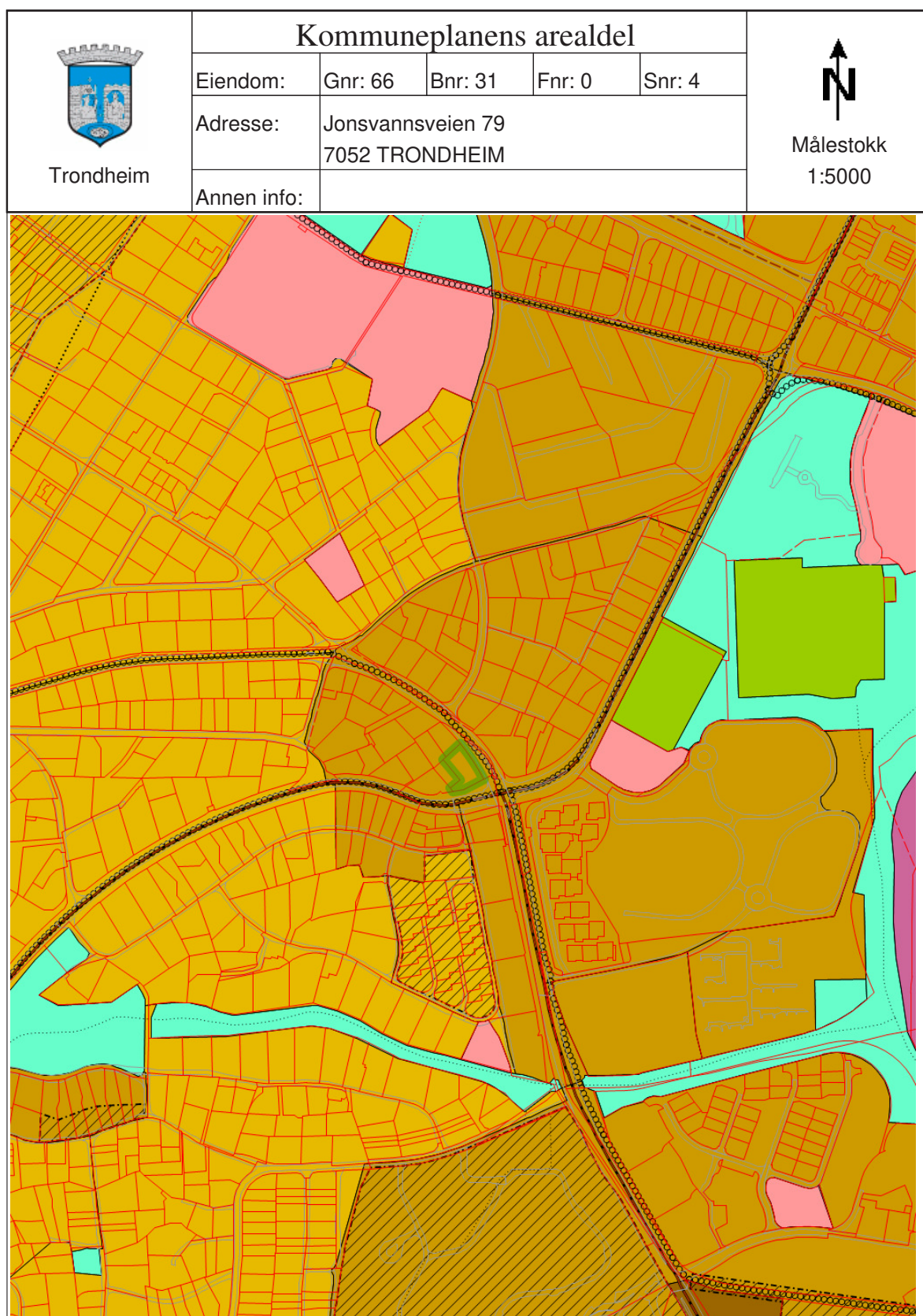
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
1	7032754,96	571405,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10
			26,39	Ikke hjelpelinje		10
2	7032775,21	571389,04	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10
			3,80	Ikke hjelpelinje		11
3	7032777,79	571391,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			19,40	Ikke hjelpelinje		11
4	7032790,96	571406,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			42,73	Ikke hjelpelinje		11
5	7032755,28	571429,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			22,57	Ikke hjelpelinje		11
6	7032744,92	571409,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			10,63	Ikke hjelpelinje		11
7	7032743,05	571398,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			4,60	Ikke hjelpelinje		11
8	7032746,58	571396,02	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10
			13,00	Ikke hjelpelinje		10



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert møneretning
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Byggelinje		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Lekeplass		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - tunell
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur				



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pol. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (110)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pol. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel (710)

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning
Formålsgrænse
Regulert tomtegrænse
Midlertidig adkomst

Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet

0 10 20 30 40
Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89



TRONDHEIM KOMMUNE

Jonsvannsveien 79, gnr 66 bnr 31

**MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
OG FRADELING**

MALESTOKK:

1:500

KARTBLAD:

511-215-11

REVISJONER DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO SIGN.

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

TEGNET

FHS

REGULERINGSPLAN NR.

r0372c

DATO: 14.11.2007

KOMMUNENS SAKSNR.: 07/23305

SAKSBEH.

ARKIVNR.

THA

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den

28/7-52

Sak nr.

556.

Søknad fra L. Grinde om å få føre opp 2 etasjes våningshus av jernbetong med 4 leiligheter, samt garasje av betong i tilbygg på Jonsvannsvegen 79- 81.

Vedtak:

Bygningsrådet viser til herredsingeniørens påtegning av 20/6-52, om at kloakkledningen på det nærmeste er framlagt.

Huset forutsettes tilkoblet offentlig vann- og kloakkledning. Jonsvannsvegen 79 og 81 må slås sammen til ett bruk. Det må rekvireres og betales målebrev for det sammenslåtte bruk.

Avløpsledningen fra stikkrennen i Jonsvannsvegen må føres fram etter herredsingeniørens anvisninger. Den kan føres under huset hvis dette skjer etter bygningskontrollens og herredsingeniørens anvisninger.

Bebyggelsen må overalt fundamenteres ned på den gamle, faste bakke.

Byggetillatelse blir å meddele såsnart byggherren har lagt fram dokumenter nevnt i vedlagte sirkulære nr. 1/1951, avsnitt A, pkt. 4, 5, 8 og 9.

Forøvrig må byggherren oppfylle bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B, samt C, pkt. 1, 2, 4, 11 og 18.

Videre bemerkes:

- a. Siporexkvaliteten må velges slik at ytterveggenes varmegjennomgangstall maksimalt blir 0,80.
- b. Dekkene over skilleveggen mellom leilighetene må lyd- og varmeisoleres i samsvar med bygningsforskriftenes krav.
- c. Hvis spisekrok avdeles til soverom må soverommet utstyres med godkjent varmekilde.
- d. En rår byggherren til å overveie ^o flytte hovedinngangsdøren rett fram for trappegangen og å anbringe et vindu midt for døren ned til kjellertrappen. De rettede tegninger må i så fall sendes inn til godkjenning.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR,

A. V. Velund

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr.	651/52.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den	Sak nr.	
66		6/7-53	544.	

I skriv av 22/6-53 søker Leif Grinde om å få pusse ytterveggene i hans anmeldte 4-mannsbolig på Jonsvannsvegen nr. 79-81 istedet for å forsyne dem med utvendig luftet klødning. Ytterveggene er utført som 25 cm massiv tretongvegg.

Vedtak:

Bygningsrådet har forsøksvis - og under bestemte vilkår - for noen få tretonghus gått med på at utvendig, luftet klødning sløyfes mot tinglyst erklæring om å forsyne husene med slik klødning når som helst bygningsrådet finner det nødvendig. Erfaringsresultatene er ennå ikke omfattende nok til å kunne dra bestemte slutninger. Angjeldende tomt ligger værhardt til, og av byggherrens skriv av 19/3-53 går det frem at veggene innvendig skal isoleres med 10 mm trefiberplater - uten at det er fremlagt beregninger for at varmegjennemgangstallet blir maksimalt 0,8.

Under tvil finner dog bygningsrådet ikke å ville motsette seg at også dette hus forsøksvis pusses utvendig på følgende vilkår:

1. Ved tinglyst erklæring forplikter byggherren seg til på egen bekostning å forsyne huset med godkjent, utvendig luftet klødning når som helst det etter bygningsrådet skjønn anses nødvendig.
2. Pussarbeidet utføres som nevnt av Den Norske Stats Husbank i skriv av 25/3-53 - og forøvrig i samsvar med direktiver gitt av Departementet.
3. Det legges frem beregning av varmegjennemgangstallet som viser at dette blir maksimalt 0,8.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

M. Siland

J.-nr. 570/51

STRINDA
BYGNINGSJEFKONTOR
20 JUNI 1952

L.NR. 651/52

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal innholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet

Anmeldelsen, tilkikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 66, b.nr. 31 & 36,
Jonsvannsveien vei nr. 79/51 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
gate og bygningens anvendelse).

Væningshus av jernbetong i 2 etasjer inneh. 4 leiligheter på
3 rum og kjøkken, bad og W.C. samt garasje av betong som tilbygg.

Strinda, den 1/9 195 1.

Byggherre:

J. Strind

Anmelder:

Inge Møalø

Adresse:

Bråsetflata

Adresse:

Th. Hirsch gt. 1.

Ansvarshavende:

Adresse:

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1789.78 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 210.5 m² derav garasje 50.5 m

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

In dublo: Planer og fasader i mål - 1:100

Etasjeplan og snitt " 1:50

Situasjonsplan " 1:500

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Leire. Betongbanketter.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

2 rader 2 $\frac{1}{2}$ " dreinsrør. Tilknytting til det komm. ledningsnett i Leif Trondstads vei, som nu er besørget lagt ferdig av mig. 9"

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Tegninger og beregninger av jernbetongkonstruksjonene vil bli innsendt i god tid før arbeidet settes igang.

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

De interesserte naboer vil bli varslet.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Jonsvannsveien.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4 mter fra nabogrense mot syd.

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)

Utv. grunnmur 40 cm. betong 1:5:7 med 5 cm. treullpl.
Innv. " 25 " +

B.) Etasjene:

Yttervegger av 15 cm. jernbetong + 10 cm. Siporex.

Innv. berev. 15 " "

Jernbetongdekker

§ 81.

Isolasjon:

§ 87.

Taktekking:

(Se dept. forskrifter kapt. XII).

1½ mm. asfaltpap med sementtakstein.

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Opptrin - 18.7 cm. inntrin - 25 cm.

Fri bredde i rekkverkshøyden 1.05 mter.

§ 99—103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

1 pipestokk med 1 x 1 st. røkrør og 1 x ½ st. luftpipe

1 " " " " " "

ovnsoppv. delt elektrisk. Avtrekk fra kjøkken, bad. W.C
kott føres til lyær over tak. Størhus har avtrekk til luftpipe.

§ 104—107.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Lyshøyde i etasjene - 2.50 mtr.

" " størhus - 2.20 "

Oppholdsrommene over 6 m. lysareal av 10 % av gulvareal.

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Størhus, mat og brennselsrom i kjeller. Tørkerom på
loft. Klærrom i leilighetene og på loft.

§ 109.

Klosetter:

1 stk. W.C. i hver leilighet.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Garasjen med plass for 2 lastebiler, utføres av betong med
jernbetongtak.

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 651/52.

Statistiske beregninger og armeringstegninger påstemplet ~~statist~~
mottatt 10/9-52 godkjennes under forutsetning av at beregninger og
tegninger underskrives av den som har ansvaret for dem.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

, den 27. september 1952.

H. Schröder
H. Schröder

For bygningssjefen.

Str.byg.jnr. 651/52.

Byggherrens skriv av 19/3-53.

En godkjenner at huset føres opp i tretong med utvendig, godkjent
papp og tømmermannspanel, i samsvar med søknaden.
Vedrørende befestelsesmåten for panelet må det på forhånd avtales
med bygningskontrollen. Best anses det at veggen utvendig pusses og
at spikerslag, $5/4$ " x 3", spikres direkte i tretongen (skråspikring).
Det legges da et lag god papp utenpå spikerslagene under panelet.

Strinda bygningssjefkontor, den 8. mai 1953.

Rolf S. Braun
Rolf S. Braun.

H. Schröder
H. Schröder.

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

gomsstrandsvegen nr. 79. nemlig

L. Grinde

hvilket eieren herr

*2 etg. 4-manns-belig
(byggj. till. omfatter ikke garasje)*

har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den *9/11-53*

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

B. Trøner
bygningssjefkontrollør

Strinda Helseråd den *14/12 - 1953.*

Kjeld Irgens

*Garasjen er ikke
oppført*

Attest nr. *4638*

Byggjnr. *651/52*

J.nr. 07/23305

1

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen g.nr.66 b.nr.103, Dybdahls veg 38 gir eiere av eiendommene g.nr.66 b.nr.610, Dybdahls veg 40 og g.nr.66 b.nr.31 s.nr.1, 2, 3 og 4, Jonsvannsveien 79 vegrett over den sørøstre delen av min eiendom. Eier av g.nr.66 b.nr.31 s.nr.1, 2, 3 og 4 gir eier av g.nr.66 b.nr.610 vegrett over sin eiendom.

Eiere av g.nr.66 b.nr.31 s.nr.1, 2, 3 og 4 gir eier av g.nr.66 b.nr.610 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over vår eiendom. Vannledningen kan koples til vår private vannledning. Felles ledning vedlikeholdes i fellesskap.

Eier av g.nr.66 b.nr.103 gir eier av g.nr.66 b.nr.610 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine avløpsledninger over den sørøstre delen av min eiendom.

Eiere av g.nr.66 b.nr.31 s.nr.1, 2, 3 og 4 gir eier av g.nr.66 b.nr.610 rett til å bruke felles lekeareal, merket "Felles lek" på vår eiendom. Dette arealet skal være til felles bruk for eierne av g.nr.66 b.nr.31 s.nr.1, 2, 3 og 4 og g.nr.66 b.nr.610.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Se side 2 (baksiden)

Doknr: 571688 Tinglyst: 02.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av g.nr.66 b.nr.610 og b.nr.31 s.nr.1

Geir Dyrendahl
Geir Magne Dyrendahl
221171 [redacted]

Johan Wemundstad
Johan Wemundstad
010765 [redacted]

Eier av g.nr.66 b.nr.610 og b.nr.31 s.nr.2

Jonas Denstad
Jonas Denstad
220782 [redacted]

ETTO BYGG AS
Geir Dyrendahl
Johan Wemundstad
964 131 198

Eier av g.nr.66 b.nr.610 og b.nr.31 s.nr.3

Pia Marlen S. Johnsen
Pia Marlen S. Johnsen
290280 [redacted]

Kai Tangvik
Kai Tangvik
250374 [redacted]

Eier av g.nr.66 b.nr.610 og b.nr.31 s.nr.4

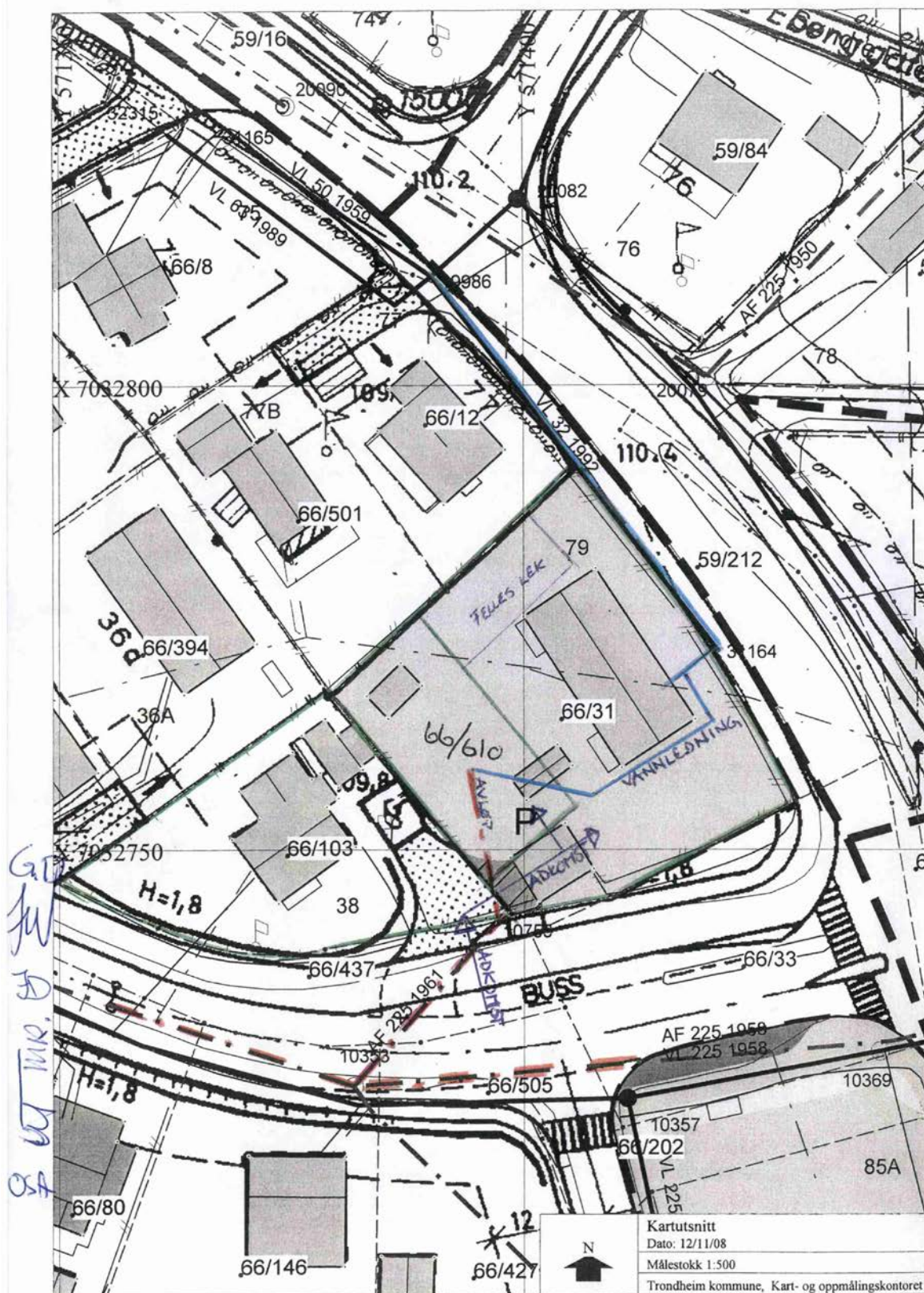
May Britt Roarsen
May Britt Roarsen
100867 [redacted]

Eier av g.nr.66 b.nr.103

Ove Sagen Adsen
Ove Sagen Adsen
151072 [redacted]

May Britt Roarsen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Nabolagsprofil

Jonsvannsveien 79 - Nabolaget Berg sør/Berg prestegård - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Østre Berg	1 min	🚶
Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	0.1 km	
Voll studentby	14 min	🚶
Totalt 17 ulike linjer	1.2 km	
Lerkendal stasjon	15 min	🚶
Linje R70	1.4 km	
Studentersamfundet	6 min	🚶
Totalt 51 ulike linjer	2.6 km	
St. Olavs gate	9 min	🚶
Linje 9	3.7 km	

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
382 elever, 21 klasser	0.7 km	
Berg skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
269 elever, 18 klasser	0.9 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
290 elever, 17 klasser	1.5 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
553 elever, 27 klasser	0.6 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
476 elever, 31 klasser	2.1 km	
Strinda videregående skole	7 min	🚶
1150 elever, 17 klasser	0.6 km	
Cissi Klein videregående skole	8 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

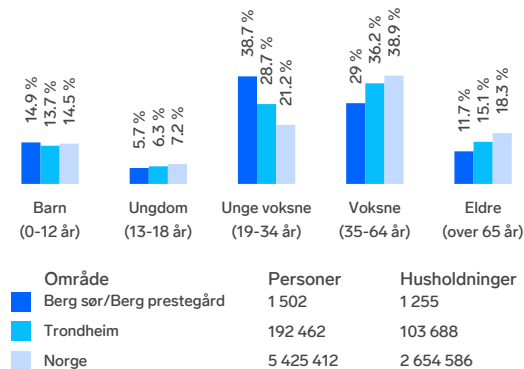
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lidarende barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
47 barn	0.2 km	
Frydenberg barnehage (2-5 år)	4 min	🚶
28 barn	0.3 km	
Berg barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
36 barn	0.4 km	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt	4 min	🚶
Bunnpris Moholt	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km	



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport



Eberg idrettsfelt

5 min

Ballspill, fotball

0,4 km



Moholt studentby - treningssenter

7 min

Aktivitetshall

0,6 km



TrenHer Moholt

11 min



Fresh Fitness Valentinlyst

13 min

Boligmasse



■ 60% enebolig
■ 40% annet

«Ikke for langt fra sentrum, meget fine boliger, ålreite naboer. Kjedeboligene i Frydenbergvegen er flotte hus og danner et fantastisk bomiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Moholtsenteret

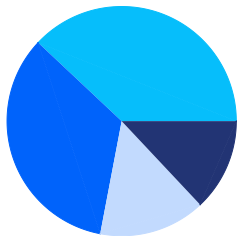
11 min



Boots apotek Valentinlyst

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

58%

■ Berg sør/Berg prestegård

■ Trondheim

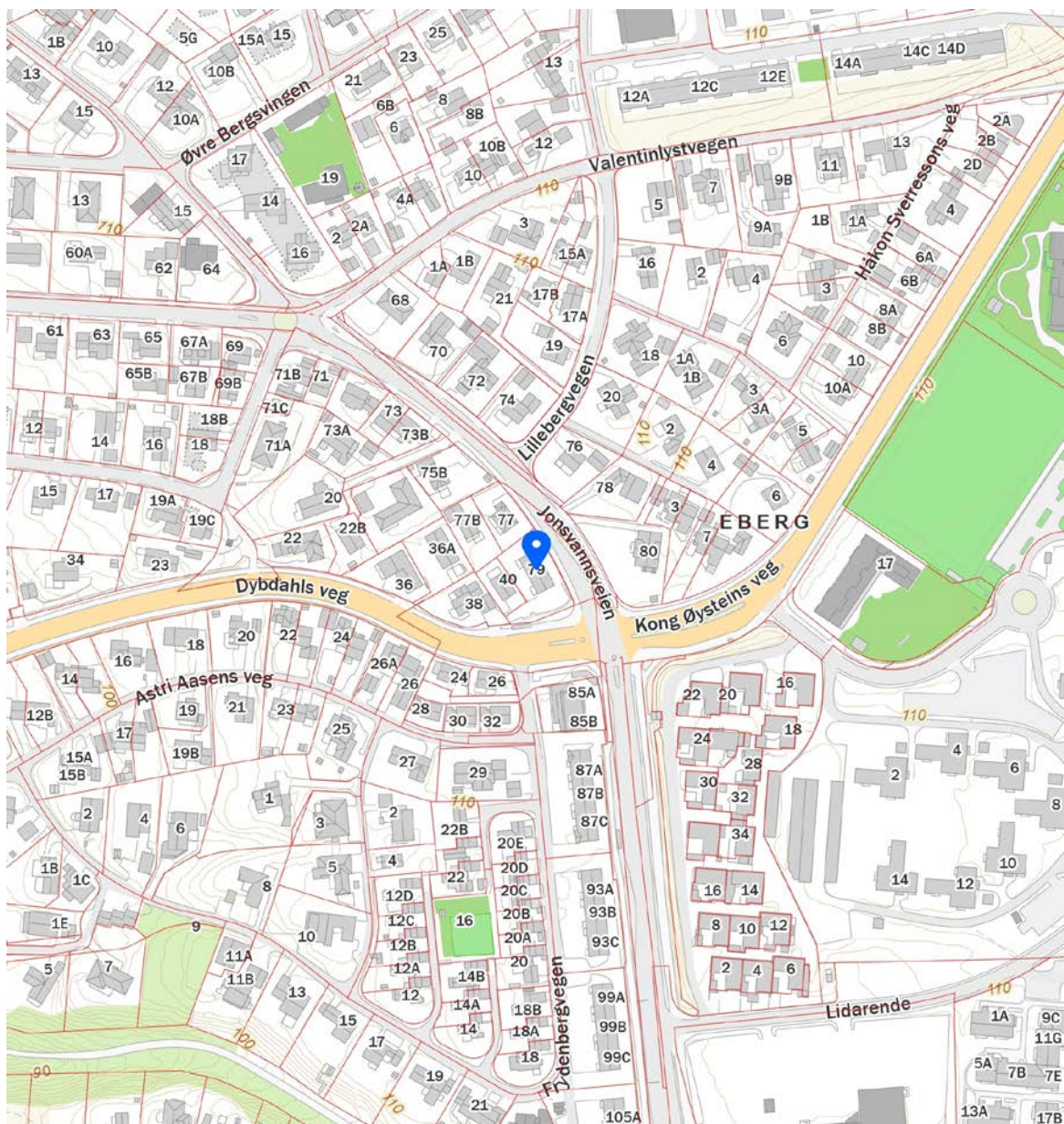
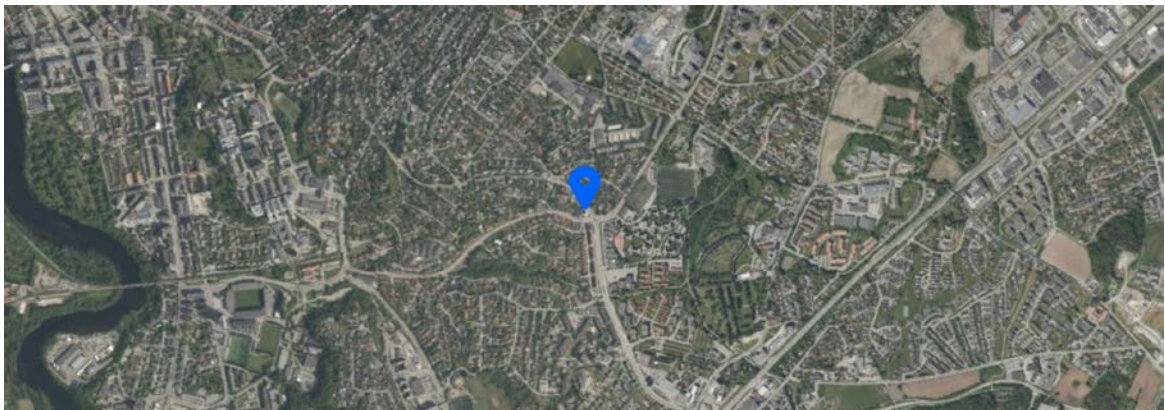
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



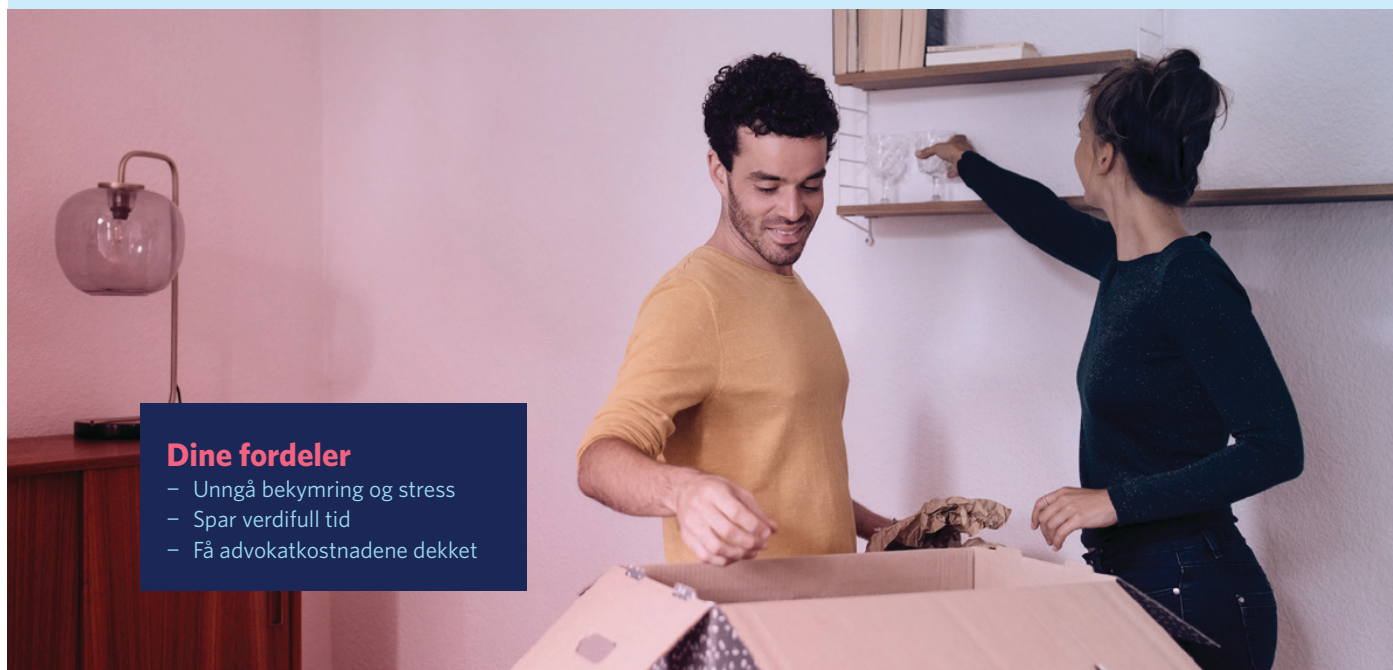
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeier 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



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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



Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

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.



Geir Einar Moen
geir.einar.moen@emera.no
970 54 431

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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