


Velkommen til

# Lykkmarka 57, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Lykkmarka 57
# 7081 Sjetnemarka

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 990 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 125 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 115 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1969 |
| BRA/BRA-i | 189 / 159 m² |
| Soverom | 3 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Islam Gerikhanov**
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Lykkmarka 57, 7081 Sjetnemarka

**Registerbetegnelse**
Gnr. 322, Bnr. 96, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 4 990 000,- |
| Omkostninger | kr | 125 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 115 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 131 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 3071,- i desember 2024. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer i året. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

**Areal**
BRA - i: 159 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 189 m²
TBA: 59 m²

Meglers kommentar til areal: Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Rom i 2.etasje er byggesøkt som kleskott og er i dag brukt som toalett, videre er rom byggesøkt som redskapsbod i kjeller i dag brukt som gang/kontor, det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Utover dette er det foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Dette gjelder utvidelse av 4 soverom i 2.etasje som i dag er slått sammen til to store soverom. Og bod i kjeller er opprinnelig to boder og er i dag er slått sammen til en stor bod. Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Vindu til gang/kontor i kjeller tilfredstiller ikke krav til dagslysforhold. Rømningsvindu fra soverom kjeller er montert høyere enn anbefalte 100cm underkant vindu, det anbefales å installere en fast installasjon under vindu slik at høyden ikke overstiger 100cm.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Vertikaldelt tomannsbolig

**Parkering**
Garasje og oppstillingsplass på egen tomt.

Elbil-lader medfølger handelen.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 524 m² på eiet tomt.

**Byggeår**
1969 ifølge takstmann.

**Innhold**
Kjeller: Hall m/trapp, bad/vaskerom, badstue, soverom og bod.

1 etasje: Gang m/trapp, bad, kjøkken og stue.

2 etasje: Trapperom, wc og 2 soverom.

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

**Standard**
Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger kombinert med mal/pusset overflater og malte plater i himling med downlights. Servant montert på vegg med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap med speildør, dusjhjørne delvis avskjermet med glassbyggerstein, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Videre er varmtvannstank og sikringsskap etablert i plassbygde høyskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Badstue:
Flis på gulv, flis og glassbyggerstein på vegger og panel i himling.
Utstyr: vedovn

Soverom:
Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap

Bod: Malt betonggulv, malt/pusset vegger og malt panel i himling

Rom 1. etasje:

Gang m/trapp:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling med downlights. Åpne trapper ned til kjeller og til loft.
Innredning: Garderobeskap og plassbygd skap

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Servantskap med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Rommet framstår med åpen løsning mot stue med parkett på gulv, flis på vegger og over benkeplate og malte plater i himling. Laminert innredning med heltre fronter og kompositt/stein benkeplate med underlimt koketopp, nedfelt vaskekum med beslag og med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling med downlights. Utstyr: Peis med innsats
Rom 2 etasje:
Trappegang:
Laminat på gulv, malt miljøstrie på vegger og folierte plater i himling.

Wc:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og folierte plater i himling. Innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte vegger kombinert med malt miljøstrie og folierte plater i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt miljøstrie på vegger kombinert med malt panel og folierte plater i himling. Innredning: Garderobeskap

Terrasser: Ved stue og ved inngangsparti er etablert på støpte pilarer samt direkte på grunn. Konstruksjonene er av trevirke i hovedsak av impregnert materialer.

Veranda: Med utgang fra soverom i loftsetasje. Utkraget fra hovedkonstruksjonen. Gulvet er båndtekket og belagt met impregnerte terrassebord.

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

**Beliggenhet**
Skoler og barnehager:
Av skoletilbud i Sjetnemarka finnes Sjetne barne- og ungdomsskole. For videregående opplæring ligger Tiller videregående skole og KVT på Østre Rosten, like ved City Syd på Tiller. I tillegg finnes det flere barnehager innen gangavstand.

Kollektivtilbud:
God tilgang på kollektivtilbud fra Sjetnemarka. Bussholdeplass finner du rett i nærheten av boligen. Det tar ca. 15-25 min med buss til sentrum og Elgeseter gate med NTNU Gløshaugen. Fra Tonstadkrysset går det også metrobuss både til Tiller, sentrum og byens andre bydeler.

Kultur- og aktivitetstilbud:
For de aktive byr Sjetne IL på organiserte idretter som fotball, håndball, friidrett, innebandy, ski, m.m. Sjetne IL har rundt 1.500 medlemmer fordelt i de forskjellige avdelingene. Flere treningssenter som bl.a. 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness like i nærheten.

Sjetne Kunstgress gir gode muligheter for ballsport og lek. Sjetnemarka har flere friområder som er populære rekreasjons- og lekeområde for både store og små. I tillegg har flere boligområder felles lekeplasser for de minste.

Sjetnemarka grenser også til flotte turområder som fint kan benyttes til gå- og joggetur på sommerstid og ski på vinterstid.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen: Vertikalt-delt 2-mannsbolig oppført i 1969 på 2 etasje over kjeller. Grunnmur av betongstein el. lignende. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilerte stålpanner og takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag Vinduer av 2 -lags glass.

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 30.06.1969.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

**Oppvarming**
Elektrisk, pes og varmepumpe.

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende tettbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Verdien er innhentet fra Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi.
kr 1 416 787,- for 2024

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Vegard Dyrdal Strande.

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13404
Dato: 05.11.1968
Elektriske kraftlinjer
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 12930
Dato: 06.10.1971
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Boligen disponerer halvpart av dobbelgarasje, deles med naboeiendommen.

BRA-e) 30 m2.Gjelder sportsbod på 14 m2 og del i garasje på 16 m2
Terrasser med utgang fra stue og ved inngangsparti er på henholdsvis 25 m2 og 27 m2

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 21-03-2025 av Kent Volden i Obron Midt AS.
Takstmanns kommentar til areal: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det gjelder følgende tiltak:
Opprinnelig bod i 2 etasje er innredet til toalettrom og bod i kjeller v/trapp innredet til gang/ kontor. Ingen av forholdene er søkt/godkjent. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, u-innredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Det er videreforetatt følgende endringer fra opprinnelig planløsning men som er innenfor boligens hoveddel er ikke søknadspliktige tiltak:

1 etasje: Vegg mellom vindfang og gang fjerne og vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.
2 etasje: 4 soverom er slått sammen til 2 soverom
Kjeller: 2 boder er slått sammen til en stor bod samt etablering av badstue.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK TG 3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv 2 etg/kjeller
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK TG 2:
Utvendig > Vinduer av eldre dato
Utvendig > Terrassedør
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK TG 2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Terrasser
Utvendig > Veranda
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vegghengt klosett
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vegghengt klosett

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beskrivelsen er gitt av takstmann.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker  kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Tilstandsrapport datert 16.04.2025
- Selgers egenerklæring datert 23.03.2025
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert 30.06.1969
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 462 15 058
Epost: islam.gerikhanov@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.






EiendomsMegler 1
Til salgs
Islam Gerikhanov
462 15 058
57






















AEG
AEG


AEG
AEG

























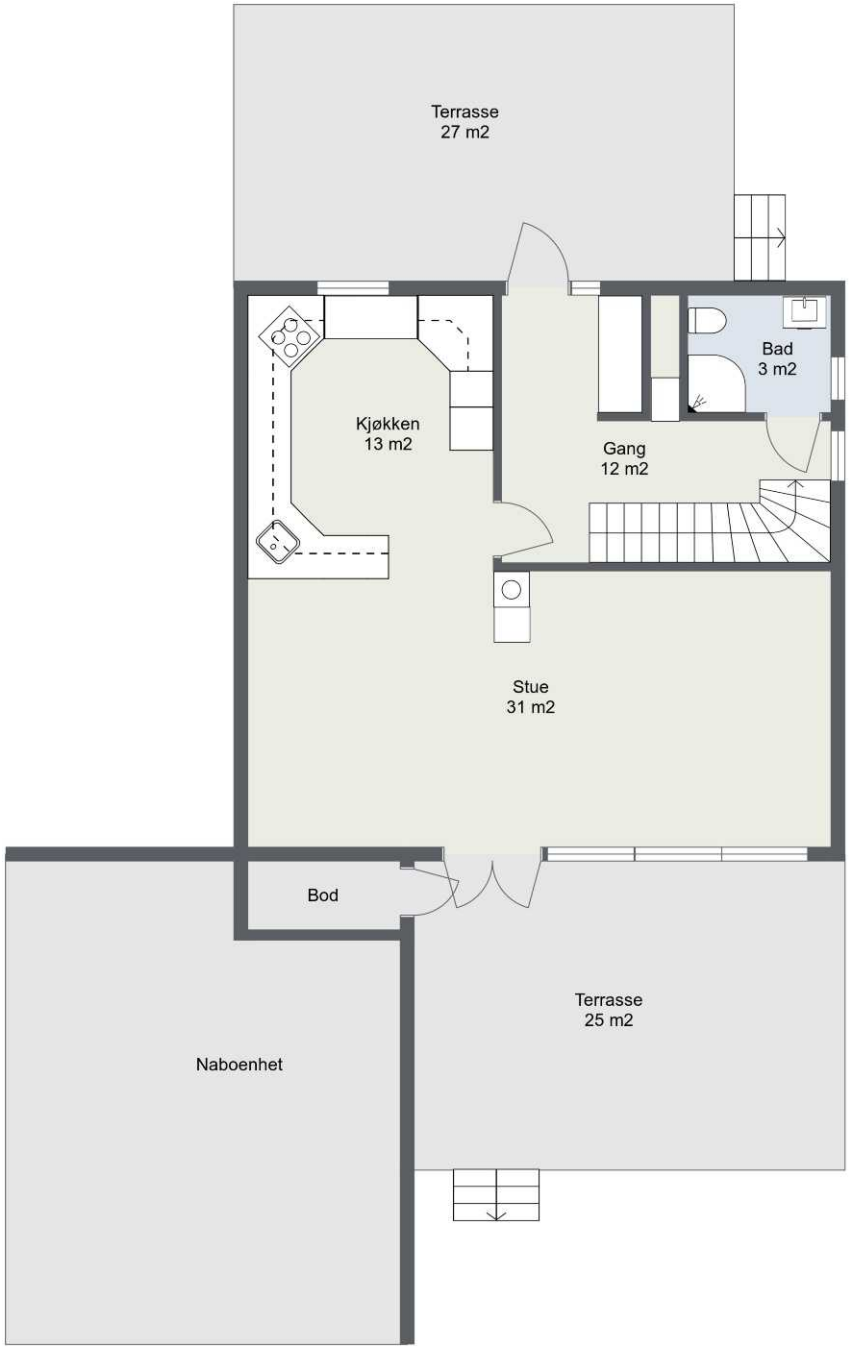








# Plantegning

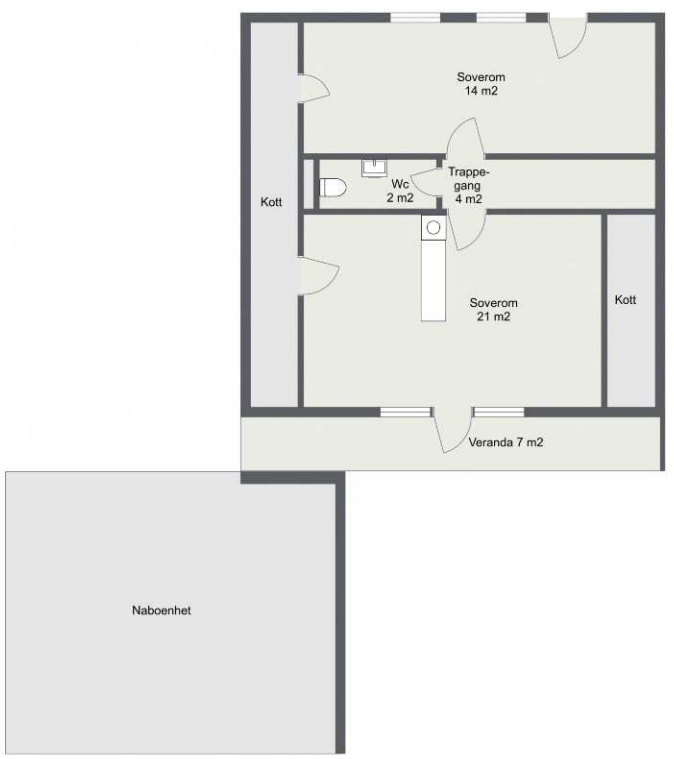



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Plantegning

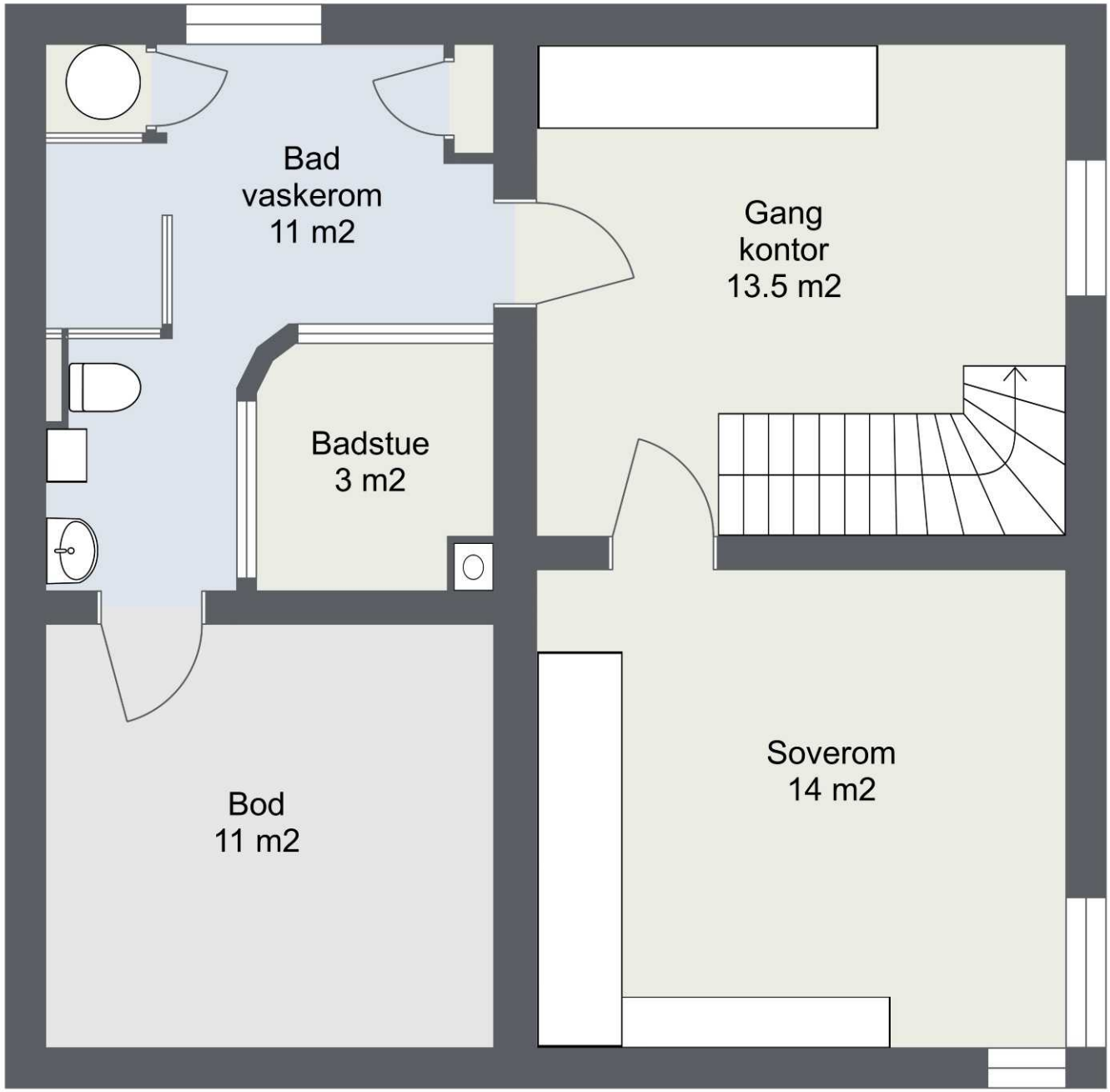
Lykkmarka 57

2 etg




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sportsbod
Garasje
Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 322, bnr. 96

**Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 21.03.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1523 **Referansenummer:** GZ8702

**Autorisert foretak:** Obron Gruppen AS **Vår ref:**

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



**Rapportansvarlig**

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av å være normalt vedlikeholdt og en god del oppgraderinger er utført etter byggeår. Ingen strakstiltak ble registrert. For mer utfyllende opplysninger og anbefalte tiltak, henvises det til rapportens enkelte punkter.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1969**

UTVENDIG Gå til side

Vertikalt-delt 2-mannsbolig oppført i 1 etasje over kjeller og loft. Grunnmur av betong el. lignende. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med stålpanner med steingranulat (Decra el. lign.) og takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag
Vinduer 2 -lags glass

INNVENDIG Gå til side

Parkett, flis, laminat med innslag av malt betonggulv, malte vegger kombinert med malt strie, malt panel, malte panelplater samt malt/pusset vegger. Malte og folierte plater i tak kombinert med malt panel. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM I KJELLER: (11 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger kombinert med mal/pusset overflater og malte plater i himling med downlights. Servant montert på vegg med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap med speildør, dusjhjørne delvis avskjermet med glassbyggerstein, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Videre er varmtvannstank og sikringsskap etablert i plassbygde høyskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD 1 ETASJE (3.m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Baderomsinnredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

(13 m2)
Rommet framstår med åpen løsning mot stue med parkett på gulv, flis på vegger og over benkeplate og malte plater i himling. Laminert innredning med heltre fronter og kompositt/stein benkeplate med underlimt koketopp, nedfelt vaskekum med beslag og med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM (2 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og folierte plater i himling. Innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Varmepumpe
Vedovn
200 ltr Varmtvannstank

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig bod i 2 etasje er innredet til toalettrom og bod i kjeller v/trapp innredet til gang/ kontor. Ingen av forholdene er søkt/godkjent. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, u-innredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Det er videreforetatt følgende endringer fra opprinnelig planløsning men som er innenfor boligens hoveddel er ikke søknadspliktige tiltak:

1 etasje: Vegg mellom vindfang og gang fjerne og vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.
2 etasje: 4 soverom er slått sammen til 2 soverom
Kjeller: 2 boder er slått sammen til en stor bod samt etablering av badstue.

**Sportsbod**

• Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

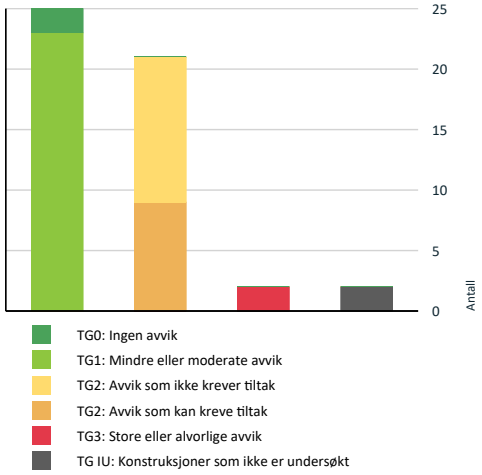


Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

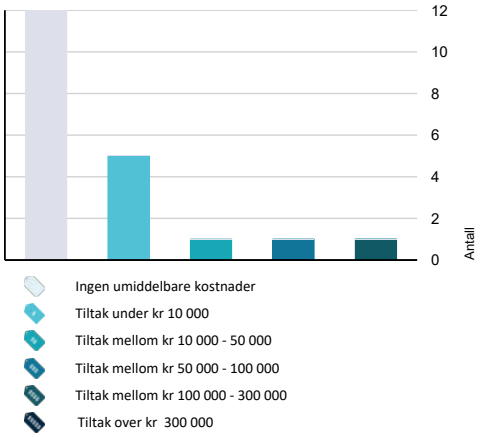
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv 2 etg/kjel** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer av eldre dato** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Terrasser** — Gå til side
- **Utvendig > Veranda** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vegghengt klosett** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vegghengt klosett** — Gå til side




Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1969

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Profilerte stålpanner med steingranulat (Decra el. lign.) på opplekting over lett undertak.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte metallrenner og nedløp og det er heldekkende beslag over pipe

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er utlektet (luftespalte) med smådyrsperre og stående kledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Det ble opplyst i tidligere rapport at siste utvendig overflatebehandling ble utført i 2023

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Konstruksjonen er oppført med kaldtloft med adkomst via nedfellbar stige i toalettrom. Taket har saltaks form med åpen uisolert sperrekonstruksjon av tre med med lett undertak. Arealet er isolert ned mot boligrom.

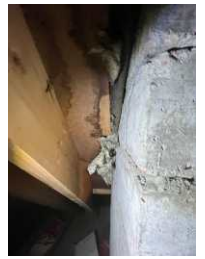
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuktskjolder rundt pipe og takgjennomføringer indikerer at det tidsvis har forekommet inndriv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Forholdet er å betrakte som beskjedent og representerer ingen umiddelbar risiko for skadeutvikling. Ingen utslag ved stikkmålinger, men en bør likevel holde det under oppsikt. Kontroll fra undersiden bør utføres under/etter ekstreme værforhold (kraftig vind med slagregn/snødrev). Kontroll/vedlikehold rundt takhatt/beslag kan være aktuelle tiltak i påventet av en ev. fremtidig utskifting av taktekkingen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Tørre fuktmerker rundt pipe

### TG 1 Vinduer

Deler av vinduer i 1 etasje er fra 2003/2004. Fastvinduer i stue 1 etasje samt vinduer i 2 etasje er av eldre dato/ingen datostempling (se egen post). Alle vinduene med malte karmer og med 2-lags glass. Vinduer ved soverom i kjeller med PVC karmer med 2-lags glass fra 2018. Vinduer i gang har ukjent alder. Alle vinduene har normal slitasjegrad

### TG 2 Vinduer av eldre dato

Fastvinduer i stue er fra byggeår og vinduer i 2 etasje ble opplyst i tidligere rapport er fra 2003, hvor det kun er utført utskifting av glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte overflater. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se, da det avhenger av lysforholdene (helst direkte sollys).
Som en generell orientering har vanligvis isolerglass kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer/rammer. Punktering kan oppstå etter 15-20 år.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vinduene er fortsatt i god stand alder tatt i betraktning, men for å opprettholde dagens tilstand på rammer/karmer og forebygge videre utvikling, fordrer det regelmessig vedlikehold. Det er ikke behov for ytterligere tiltak, så lenge glassene ikke er punktert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrassedør

Malte terrassedører med 2-lags glass er byttet etter byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det påvises en del slitasje på utvendig dørblad/karmer

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene er i fortsatt i god stand, men fordrer vedlikehold

### TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse med glass sidefelt

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Terrasser

Terrasser er oppført ved inngangsparti samt med utgang fra stue. Konstruksjonene er av trykkimpregnert virke og etablert på vegg liv og er fundamentert via støpte fundamenter samt impregnerte stolper.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe overflateslittasje

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen strakstiltak men vedlikehold/overflatebehandling av rekkverk bør planlegges.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veranda

Verandaen har utgang fra soverom i 2 etasje. Konstruksjonen er opphengt i hovedkonstruksjonen, hvor gulvet er tekket med sinkplater og belagt med impregnerte terrassebord

**Årstall:** 1969

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde målt til 90 cm. Videre registreres det åpninger mellom rekkverksbord er på 2 cm. Overflater generelt preges noe aldrings -/værslittasje, gjelder også tekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør ettermonteres lekt mellom åpninger i rekkverksbord, slik at klatring ikke lar seg utføre. Videre anbefales en nærmer kontroll av sinktekkingen og eventuelle tiltak/utskifting må fortløpende vurderes

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





### TG 1 Utvendige trapper

Trappeløsning av galvanisert stål (strekkmetalltrapp) ved inngangsparti og impregnert tretrapp ved terrasse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett, flis, laminat med innslag av malt betonggulv, malte vegger kombinert med malt strie, malt panel, malte panelplater samt malt/pusset overflater. Takene har malt /folierte plater kombinert med malt panel. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulv ved soverom i kjeller og i 2 etajsje

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens og ingen tiltak er nødvendig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt. Enkel nivellering ble utført på deler av 1. etasje ingen vesentlige avvik registrert.

**Årstall:** 1969

### TG 3 Etasjeskille/gulv 2 etg/kjel

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

KJELLER:
Bod: Målt fra dør fra bad/vaskerommet: Målelengde 2 m. Helling: 35 mm (TG-3)

Gang/kontor: Fra dør ved bad/vaskerom til dør til soverom: Helling 18 mm

2 ETASJE:
Målt fra pipe i trapperom og fra dør ved soverom: Målelengde 2 m. Helling 25 mm

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår, hvor det ble satt inn nytt røykrør i 2019 og samtidig ble det installert peis med lukket peisinnsats. Sotluke påvist ved ildsted i 1 etasje.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bygget har kjeller med murte/støpte vegger mot terreng som delvis er innkledd med trekonstruksjoner. Videre er gulvet er belagt med flis, malte overflater og laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vegger mot grunnmur har delvis påforet konstruksjon og fritteksponert murflate. Hulltaking ble gjennomført ved soverom mot øst og ingen symptomer på unormale forhold ble påvist. Det bemerkes imidlertid fuktutslag i betonggulv i bod

Fuktutslag i gulv er normalt da det ikke var vanlig med fuktsperre under kjellergulv på oppføringstidspunktet. Et kappilært opptrekk av jordfuktighet i gulv vil derfor være påregnelig. Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt murflatene er fritt eksponert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper er ståltrapper med heltre lakkerte eiketrinn.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av nyere dato med malte trekarmer og malte kompakte dørblad.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet ble opplyst å være oppgradert siste gang i 2006. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i veggflis over dør og mot hjørne opp mot himling

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket er i det som betraktes som tørre soner og er derfor kun av kosmetisk betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel ca.15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

Avviket har liten praktisk betydning. TG -2 settes på bakgrunn av alder/restlevetid samt fallforhold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Det tillegges at på bakgrunn av alder på tettesjikt/overflater er restlevetiden på badet usikker. Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forusetting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri fra 2024. Videre er det dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

### TG 2 Vegghengt klosett

Vegghengt klosett

**Årstall:** 2006

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning

Det var ikke krav til synligkjøring av drensvann ved byggeår, men er et avvik i henhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon



Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra skap i gang mot nedre del av dusjkabinett uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Baderommet ble opplyst å være oppgradert i 2006. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling med downlights

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Se forøvrig kommentarer under post "Sluk,membran og tettesjikt"



Riss i flisfuger

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre en referansenivået. Det registreres høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel ca.15 mm. Videre registreres det flate partier utenfor dusjsone mot bod med mindre motfall

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vannsikkerheten vurderes å være i varetatt såfremt det er utført forhøyet tettesjikt ved dører. Når det gjelder bom i gulvflis krever ingen tiltak så lenge flisene ikke løsner, og tettesjiktet forblir intakt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det registreres fuktutslag i nedre del av vegger i dusjsone, samt riss/sprekker i flisfuger, noe som kan være en indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Med tanke på forannevnte og ved normale levetidsbetraktninger så har badet oppnådd en gjennomgående høy alder. En planlagt oppgradering anbefales. I påvente av dette anbefales montering av dusjkabinett. Likeså er jevnlig rengjøring av sluk og vannlås er en forutsetning for god avrenning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Fuktutslag på nedre del av vegger i dusjsone

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg med 1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap med speildør, dusjhjørne delvis avskjermet med glassbyggerstein, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr, opplegg til vaskemaskin og vegghengt klosett.0 Videre er varmtvannstank og sikringsskap etablert i plassbygde høyskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2006

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vegghengt klosett

Vegghengt klosett

**Årstall:** 2006

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning

Det var ikke krav til synligkjøring av drensvann ved byggeår, men er et avvik i henhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte samt naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong.



Fritteksponerte murflater mot vest

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, flis på vegger og over benkeplate og malte plater i himling. Laminert innredning med heltre/finerte fronter og mulig kompositt benkeplate med underlimt koketopp, nedfelt vaskekum med beslag og med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin. Det opplyses at integrert kaffemaskin har funksjonssvikt

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp

## SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av nyere dato med laminat på gulv, panel kombinert med flis på vegger å plater i himling. Servant montert på vegg og vegghengt klosett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke mulig visuelt å påvise om den innebygde sisterner er sikret mot lekkasjer eller fremvist dokumentasjon på hvordan løsningen er utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring som stenger vanntilførsel automatisk ved ev. lekkasje i tilknytning sisterne. TG- 2 på bakgrunn av overstående. Toalettrommet generelt gies TG-1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Ventilasjon



Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Toalettrommet mangler tilluftsventilering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For gunstigere ventilering, også når døren er lukket, anbefales det etablere tilluftspalte i dørkarm eller dørbladet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

KJELLER > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Flis på gulv med sluk, flis på vegger kombinert med glassbyggerstein og panel i himling. Utstyr: Badstuovn. ( Rommet er ikke benyttet av nåværende eier)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Deler av vannledinger er av type rør i rør som ble byttet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006. Resterende er eldre kobberrør. Hovedstoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke i kjeller

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres at føringsrør for rør i rør under vaskekum på kjøkken ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet. Her skal det være etablert sikring med sperre/ spesialhylser el. lign. på føringsrør

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

Av tiltak bør føringsrør tettes under vaskekum i kjøkkenbenk.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at røropplegg er over 25 år. Dette gjelder kobberør fra byggeår. / TG- 1 på vannledninger/rør i rør fra 2006.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast, hvor deler av avløpsanlegget er fra byggeår. Det ble nok utført lokale utskiftinger utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger/renovering av våtrom og kjøkken i 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG- 2 på avløpsrør fra byggeår og TG-1på avløpsrør av nyere dato

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig via ventiler til yttervegg og vinduer som kan åpnes lukkes. Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster

### TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner, peis m/innsats samt varmepumpe

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter er montert i plassbygd skap på bad/vaskerom i kjeller. Berederen er plassert i rom med sluk (se avvik beskrevet under "overflater gulv"). .

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe montert på stue i 1etasje

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet ble påvist i på bad/vaskerom i kjeller med automatsikringer med vippebrytere samt strømmåler. Det ble gjennomført el-kontroll datert 07.09.2023 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll/tilsyn uten avvik. Anlegget er er utover dette ikke vurdert av byggessakskyndig

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

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Nåværende eier har ikke utført tiltak på elektrisk anlegg etter byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ja Kontroll/ettersyn ble utført av autorisert firma (Fjeldseth AS) 07.09.2023 og avvik ble rettet**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Iflg eier så blinker spotter under kjøkken av og til. Videre så skrur 4 spotter seg av og till ved peis i stua. For grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert livlighet) anbefales det bruk av el-takstmann eller at det lokale el- tilsynet kontaktes.



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lokal røykvarsler ble påvist i himling i hall i kjeller og gang i 1 etasje og 6 kg brannslukningsapparat påvist i kjeller og 1 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.



Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring består av grunnmursplast og ble opplyst å være byttet i 1999. Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

**Årstall:** 1969

### TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er relativt flat med noe fall ved inngangsparti På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det kan være en risiko for vannansamlinger inn mot bygningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ideelt sett bør terrenget anordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

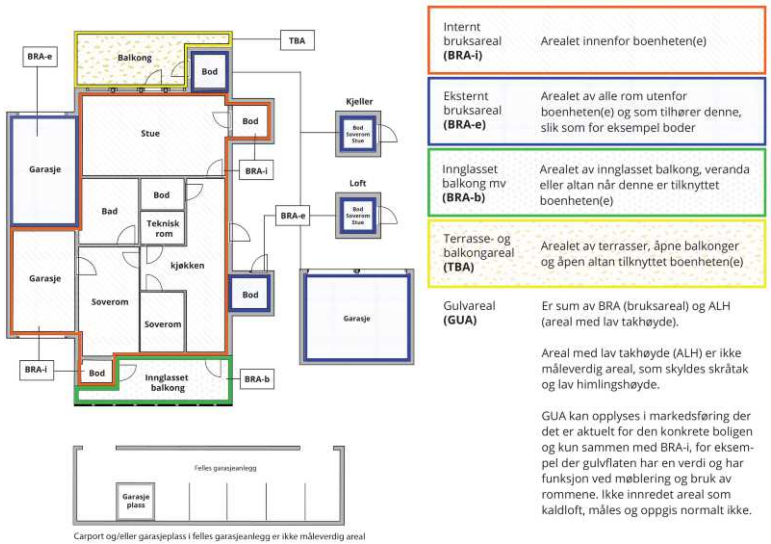
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 etasje | 62 | | | 62 | 52 |
| 2 etasje | 42 | | | 42 | 7 |
| Kjeller | 55 | | | 55 | |
| **SUM** | **159** | | | | **59** |
| **SUM BRA** | **159** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue | | |
| 2 etasje | Trapperom, Toalettrom, 2 soverom | | |
| Kjeller | Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Badstue, Soverom, Bod | | |

**Kommentar**

BRA-e : Utvendig sportsbod 14 m2 og del i dobbelgarasje på 16 m2. TBA er terrasser i 1 etasje på henholdsvis 25 m2 og 27 m2 og veranda i 2 etasje på 7 m2.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Opprinnelig bod i 2 etasje er innredet til toalettrom og bod i kjeller v/trapp innredet til gang/ kontor. Ingen av forholdene er søkt/godkjent. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, u-innredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Det er videreforetatt følgende endringer fra opprinnelig planløsning men som er innenfor boligens hoveddel er ikke søknadspliktige tiltak:

1 etasje: Vegg mellom vindfang og gang fjerne og vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.
2 etasje: 4 soverom er slått sammen til 2 soverom
Kjeller: 2 boder er slått sammen til en stor bod samt etablering av badstue.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vindu i tilknytning til soverom i kjelleretasjen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert anretning (benk el. lign) i underkant vindu er mer enn en meter over gulvet

## Sportsbod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | | **14** | | | |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Lykkmarka 57 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 96
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 148 | 11 |
| **Sportsbod** | 0 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.3.2025 | Kent Volden | Takstingeniør |
| | Vegard Dyrdal Strande | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 322 | 96 | | 0 | 524.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lykkmarka 57

**Hjemmelshaver**
Strande Vegard Dyrdal

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 4 760 000 | 2024 |

# Bygninger på eiendommen

## Sportsbod



**Anvendelse**
Bod

**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Eier

**Standard**
Oppført på impregnert bjelkelag etablert mot grunn. Videre er den oppført av bindingsverk med utvendig stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilert metallplater og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Malt 2-fløyet dør an malte vinduer

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Andel dobbelgarasje delt med nabo med støpt plate mot grunn, bindingsverk med utvendig stående trepanel, saltak tekket med profilert plastbelagte takplater og plastbelagte metallrenner og nedløp. Aluminium leddport med poråpner, malt dør og malte vinduer

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 01.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 31.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 31.03.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 31.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 21.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |





# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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





bankID SIGNERT 23.03.2025
Strande, Vegard Dyrdal

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Vegard Dyrdal Strande

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lykkmarka 57
7081 Sjetnemarka

5001-322/96/0/0

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i et par fliser på badet fra forrige kjøpetidspunkt 1.etg

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** byttet fug i dusjsone kjeller (gjort av tømrer) byttet servantskap bad 1.etg (gjort av tømrer)

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** terrasse sørside, garasje og utebod (byggsett) utført av tidligere eier. (mellom 2006-2023)

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**



noe skjevheter fra mur pipe mot yttervegg i 1. og 2. etg
ingen betydning for funksjonalitet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

mangler topplist på grunnmursplast

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   **Firmanavn:** rørlegger A/S

   **Beskrivelse av arbeidet:** skiftet utvendig kran, fjernet avfalskvern kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** service experten

**Beskrivelse av arbeidet:** utbytte av varmepumpe samt montering av stikk utendørs for strøm tilkobling (utført av Jølle & Kristensen AS)

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   **Firmanavn:** varmeforum A/S

   **Beskrivelse av arbeidet:** byttet vedovn (praha peis) og rebailiteringsrør
   pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

spotter under kjøkken blinker av og til.

4 spotter på peis sida av stua skrur seg av og til av

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** fjeldseth A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** skiftet termostat og dimmer bad, dimmer/spotter kjøkken, skiftet dimmer og spotter kjeller, nytt el-anlegg garasje, jordkabel, elbil-lader



# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

oppsett av garasje og utebod

soverom kjeller godkjent som soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

garasje og soverom kjeller har papirer, mens utebod ikke trenger godkjenning

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

skjevheter i garasje dekket.

kan fikses med påstøp (tynneavretting)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Beskrivelse av arbeidet:** byttet gulv på bad 2. etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   **Beskrivelse av arbeidet:** byttet gulv på soverom 2.etg gjort av tidligere eier.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Beskrivelse av arbeidet:** forbedret utvendig kledning med dryppkant.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Beskrivelse av arbeidet:** utvendig behandlet med oljemaling (hele huset)
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Beskrivelse av arbeidet:** overflate behandlet på stue, loft stue, ytterdør, soverom kjeller og div dører 1. etg

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

oppvaskmaskin dør åpner/lukker sluttet å funke

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** mielle
   **Beskrivelse av arbeidet:** byttet ut dør åpner/lukker samt feilsøking på oppvaskmaskin

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

bad 2.etg er byggegodkjent som kleskap

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

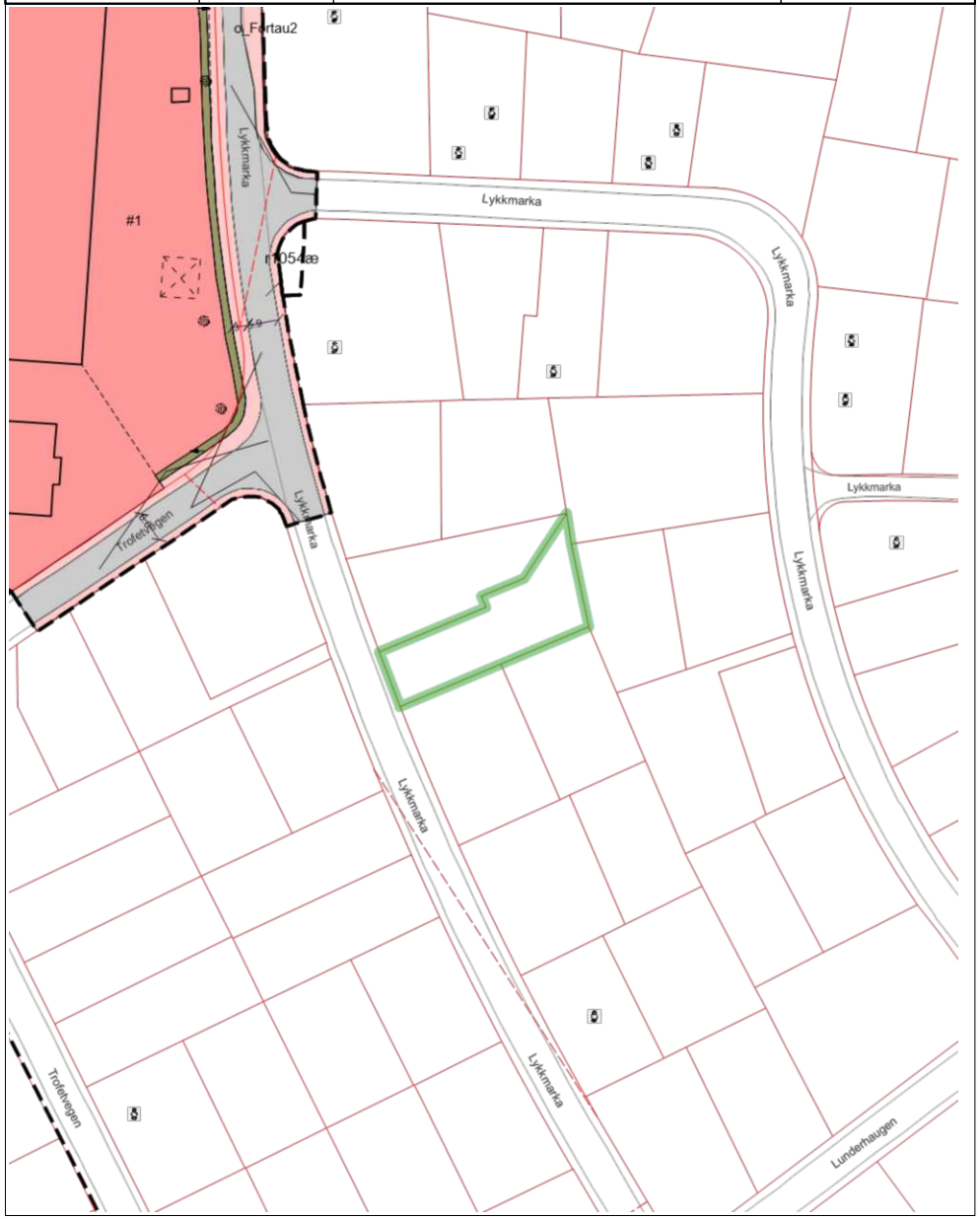


Trondheim

Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 322 | Bnr: 96 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lykkmarka 57<br>7081 SJETNEMARKA | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000




21.03.2025 14:41:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpBestemmelseOmråde
- Undervisning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal



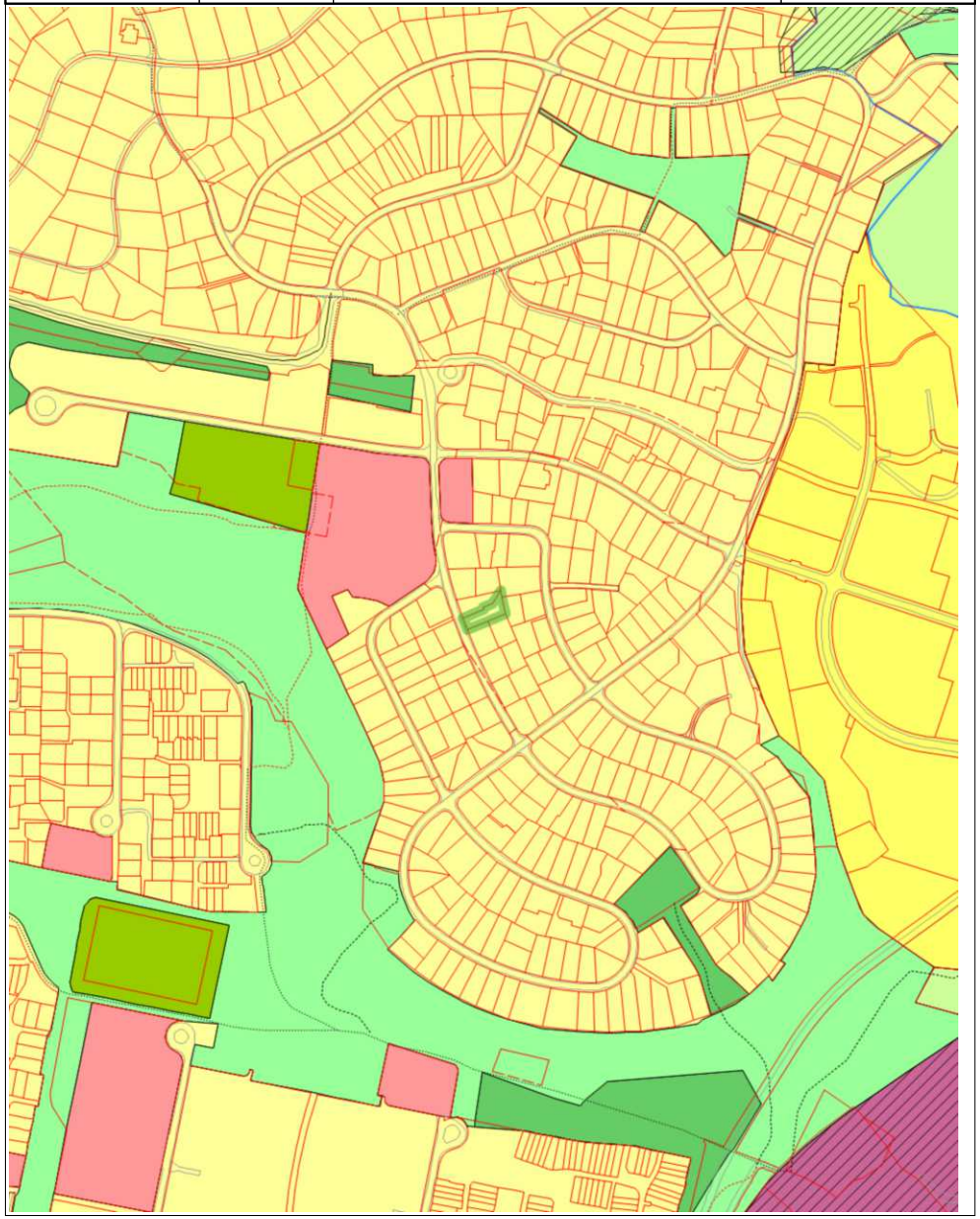


Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 322 | Bnr: 96 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lykkmarka 57<br>7081 SJETNEMARKA | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



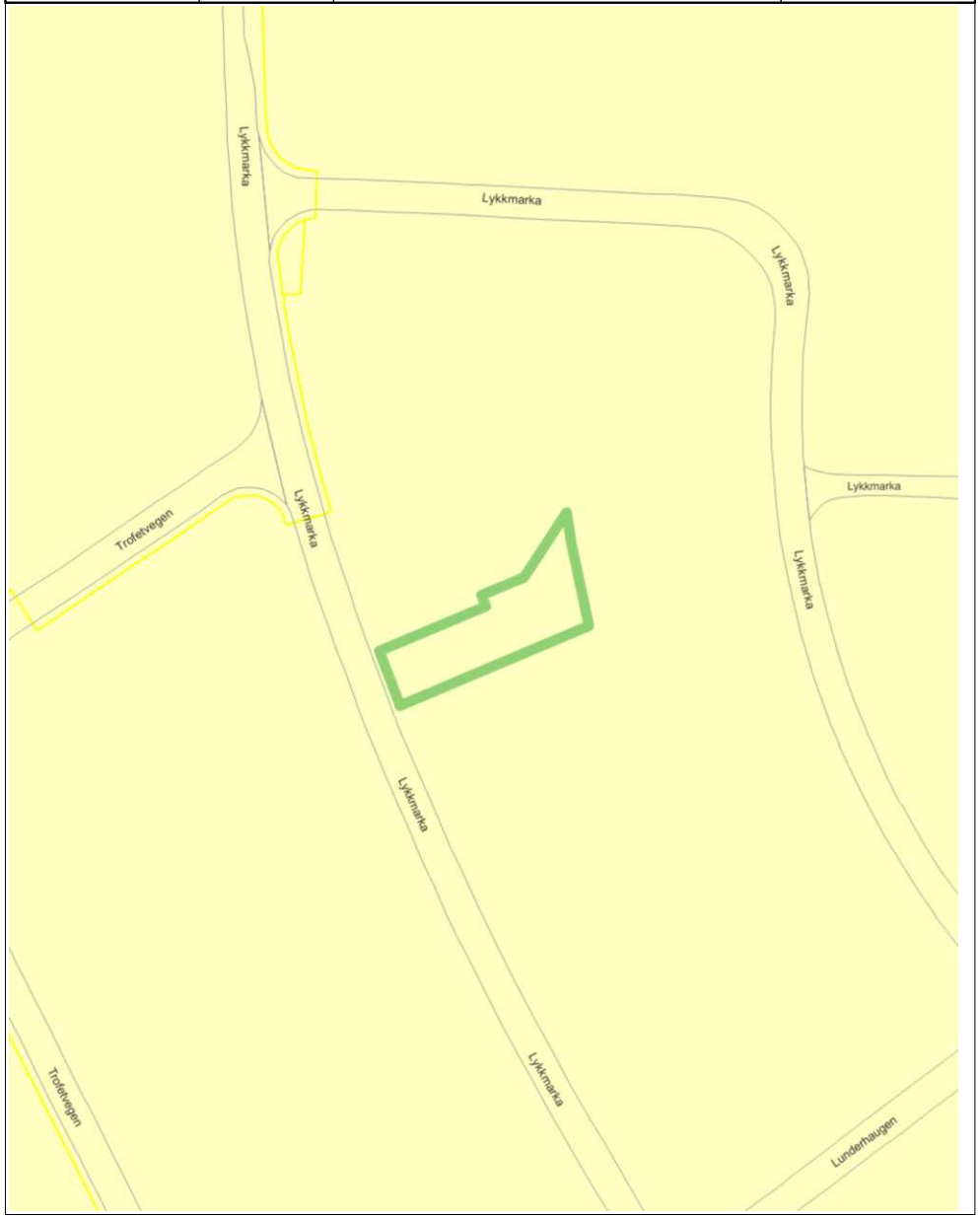


Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 322 | Bnr: 96 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Lykkmarka 57<br>7081 SJETNEMARKA | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





Fm. 1443/68

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Opphaug,
Lykkmarka nr. 57,
7080 Heimdal.

Midlertidig brukstillatelse.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres del av dobbelthus på Lykkmarka nr. 57.

Når det gjelder de mangler ved utførelsen som er påpekt overfor og erkjent av leverandøren, forutsettes det at disse er rettet før ferdigattest blir utstedt.

Huset er utført i samsvar med planer godkjent av Trondheim bygningsråd.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 30. juni 1969.

K. M. Dahn
bygn.kontrollør

Fm. 1443/68

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Skalmerås,
Lykkmarka nr. 57,
7080 Heimdal.

Midlertidig brukstillatelse.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres del av dobbelthus på Lykkmarka nr. 57.

Når det gjelder de mangler ved utførelsen som er påpekt overfor og erkjent av leverandøren, forutsettes det at disse er rettet før ferdigattest blir utstedt.

Huset er utført i samsvar med planer godkjent av Trondheim bygningsråd.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 30. juni 1969.

K. M. Dahn
bygn.kontrollør

Fm. 1443/68

Herr A. Skalmerås,
Lykkmarka 57,
7080 Heimdal.

Midlertidig brukstillatelse.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres part av dobbelthus på nevnte eiendom.

Huset er oppført i samsvar med planer vedtatt av Trondheim bygningsråd.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 14.7.69.

K. M. Dahn
bygn.kontrollør

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**

Bygn.råd. jnr. 1443/68

| G.Nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte den 7.8.68 | Sak nr. 68/1121 |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. 57, Lykkemarka | | | |

Anm. av 29.6.68 fra Knut Ophaug og Arthur Skalmerås om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i en etasje med innredet loft, inneholdende 2 leiligheter a 5 rom og kjøkken, bad med w.c. areal 153 m2 (Block-Watne). Garasjeplassering er angitt på situasjonskartet som dobbelgarasje.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner planene.
Garasjene må anmeldes særskilt.

Sentrum. 8000.5.68



Jnr. 1443/68 Rettet utsh 9-7-68 (ifølge kont. med Elsa=).

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

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

4 JUL 1968

BYGNINGSRÅDET
18.9.68 01443
MOTTATT - JR. NR.

# Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm. 10,-
kontr 200,-
kr 210,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Lykkmarka nr. 57 gate nr. .....

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

Arbeidets art: [1]) ~~Nybygging,~~ ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

TRONDHEIM
Sak nr. 01121 | Behandlet -7.8.68
BYGNINGSRÅD

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) Kr. 190.000,-

Følgende opplysninger skal gis:

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

| | |
|---|---|
| Tomtens størrelse | ..... m² |
| Eldre bebyggelse areal | ..... m² |
| Areal av nybygg | 131 m² |
| Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) | 216 m² |

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

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

Plan, snitt og fasader

Grunnmur

Situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Fast leire

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

Tilknyttes off. ledninger

Drenering: 1 rad 4" eller 2 rader 2½" teglrør

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

Kfr. situasjonskart

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

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])

(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Naboer varslet kvitt. vedlagt

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

(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Intet

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

Se situ asjonskart

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

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Ingen

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Intet

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Min. 4 m

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Støpt grunnmur med isolasjon, 2 lag papp kval A over bankett. Grunnmur under terreng slammes og smøres med grunnsmurning.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: 7/8" tømmermannspanel, utlekting papp, 12 mm asfaltlimte trefiberplater, 4" bindingsverk, diff.tett papp, Gipsotex bygningsplater.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning: Rød 2' panneprofilert eternit 1½"x2" selvbærende lekter, ½x1½" strø, 1 lag asfalt takpapp. 1/8" harde trefiberplater, 1½"x2" spikerslag. Alm. sperr dimensjoneres etter forskriftene.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Etter forskriftene 3"x7" og 2"x7"

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

10 cm mineralull i gulv, vegger og skrå himling for å få lufting over.
15 cm i himling

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Trapper min.bredde 80 cm, trinnhøyde 17 cm.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe med enkelt løp, oljekamin

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se vedlagt tegning

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC: 2 stk

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

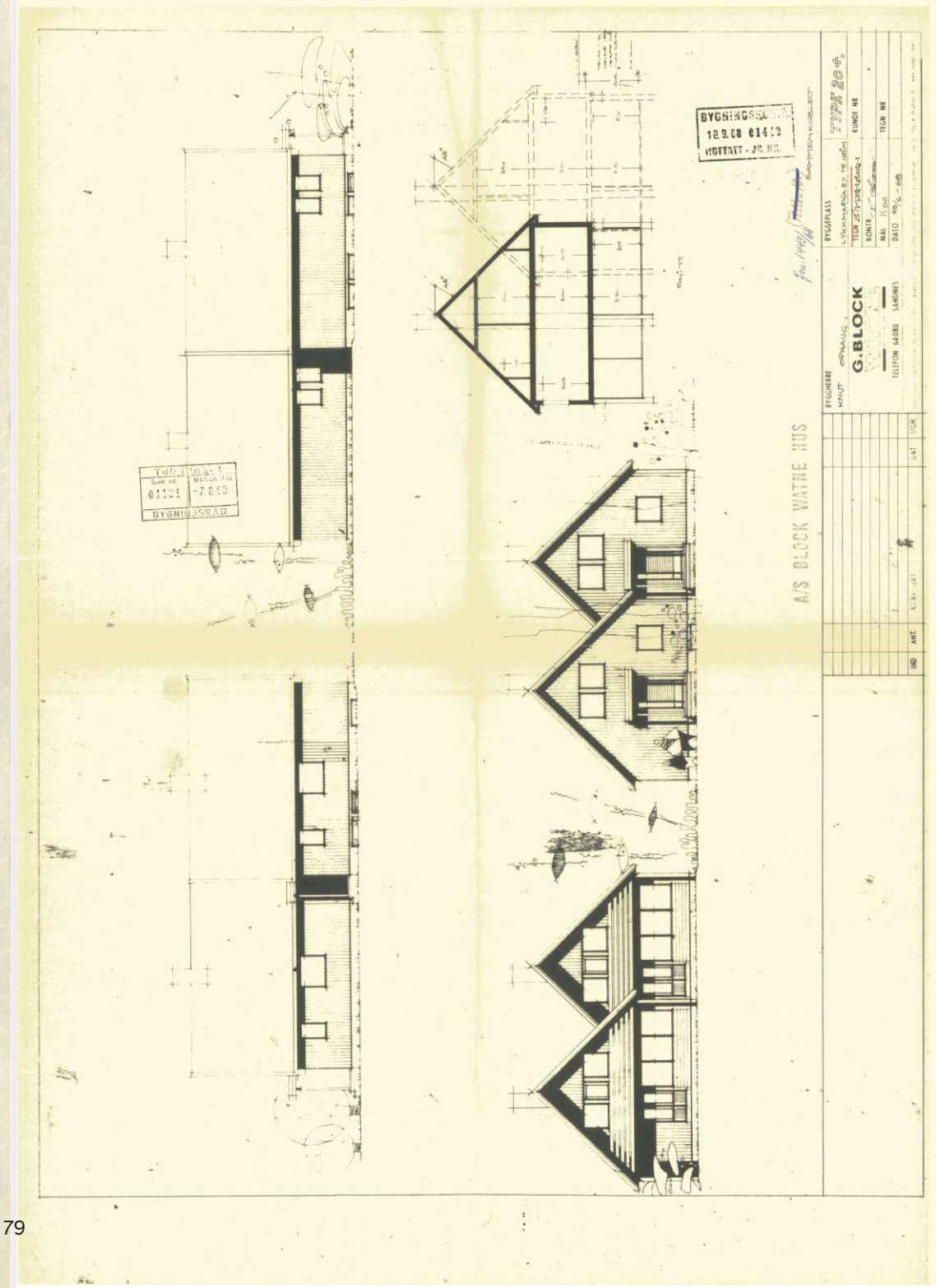
Trondheim den 20/6 1968

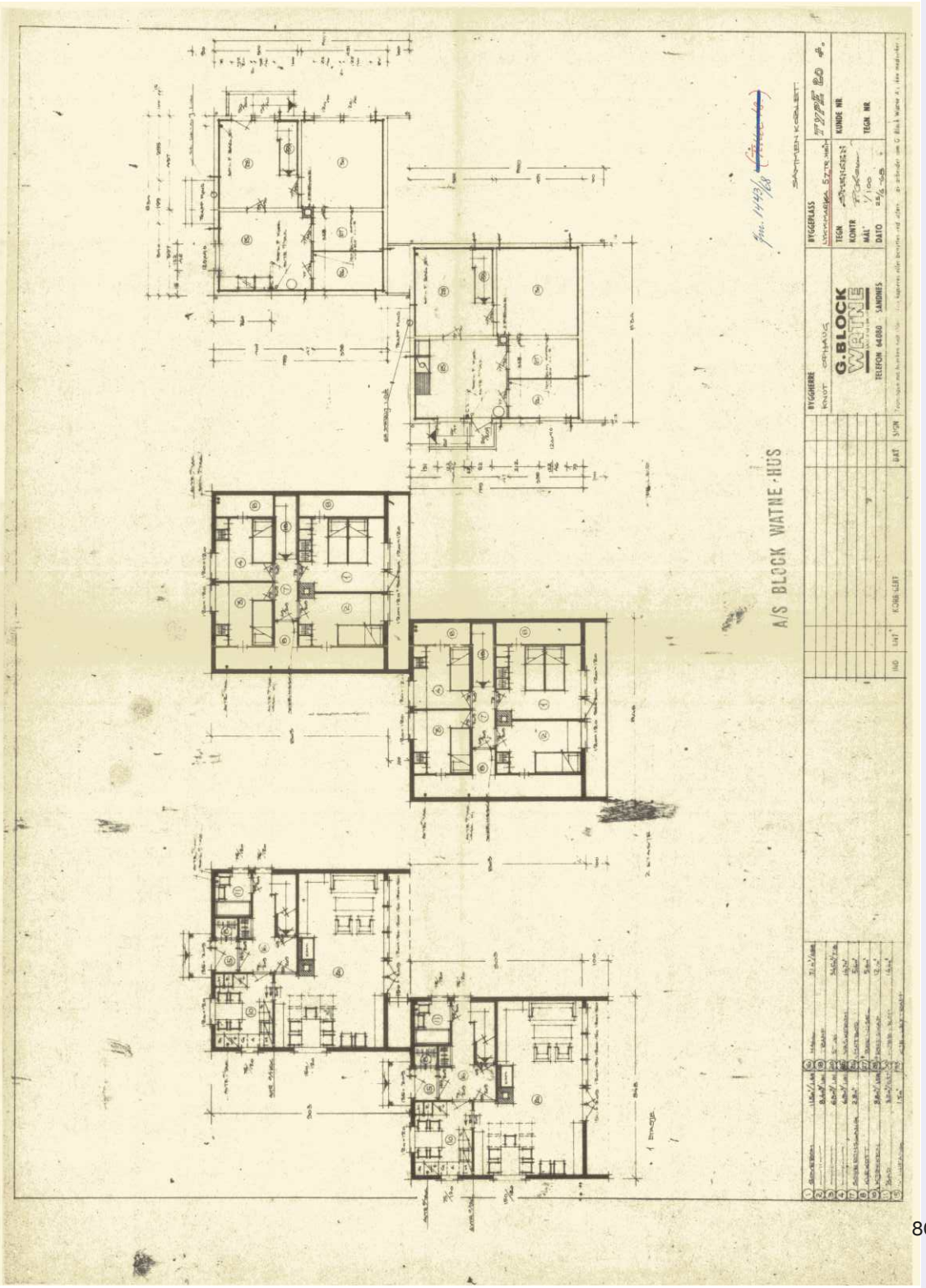
anmelder byggherre

Adresse: Gl.Oslovei 30 a Adresse: Gl.Oslovei 30 a

Eget skjema
ansvarshavende

Adresse:








# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Kristin Mæle

Lykkmarka 57
7081 SJETNEMARKA

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Monika Halavaara | BYGG-20/81249<br>oppgis ved alle henvendelser | Kristin Mæle | 04.09.2020 |

**Lykkmarka 57, ferdigattest for tilbygg på garasje og bruksendring kjeller**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 322/96/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182446815 |
| Tiltakshaver: | Kristin Mæle |

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Øyvind Aundal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 19.05.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 19/81227-6.





**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

**Klagerett**
Du har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan du klage til?**
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250250
Vår referanse: 3708780/26019468
Bestilling: C3 2025-03-24 (3) 106

Dato
24.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 12930 | 107 | 6.10.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 322 | 96 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



DAGBOK NR. 12930 | DAGBOK FØRT - 6.10.71 TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

# ERKLÆRING

**om felles vegg mellom eiendommene (bygningslovens § 84 og § 115)**

**Undertegnede** Knut Opheim

**eier av *matr.nr./g.nr./br.nr.** 322/1175 ***gate/bruksnavn** Lyklemarka 57 B

**og undertegnede** Torthur Skålmerås

**eier av *matr.nr./g.nr./br.nr.** 322/96 ***gate/bruksnavn** Lyklemarka 57

**påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av** 1/10-69

**Tr.h. byg.jnr.** 1503/69, **og bindende for oss og senere eiere:**

**Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.**

**Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskriftes kap. 19).**

**Utvendig må bygningen behandles som en enhet.**

Kgr. tinglyses 10-11-69

Trondheim, den 3/11-69

Knut Opheim

Torthur Skålmerås

**Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:**

1. [illegible] 2. Torbjørn Gjelsten

***) Stryk det som ikke passer.**

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31250250
Vår referanse: 3708779/26019391
Bestilling: C3 2025-03-24 (3) 109

Dato
24.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 13404 | 107 | 5.11.1968 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 322 | 96 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13404/107
Uthentet 2025-03-24 10:59


Tempel kr. 55,-

TRONDHEIM KOMMUNE

Dok.nr. 13404 dagbokført 5/11. 68
Trondheim byskriverembete

# SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 7/7 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Lykkmarka 57,

g.nr. 322 br.nr. 96 i Trondheim til Knut Ophaug, f. 19/2-33
og Arthur Skalmerås, f. 16/6-35,

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 14/2 1968 utgjør parsellen 1053,4 m²
og skal betales etter pristakst med kr. 5,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 5.267,- - femtusentohundresekstisju kroner -

er avgjort på omforenet måte.

Gategrunn, som gjøres opp sammen med tomten, legges ut straks uten erstatning.
~~Grunnerstatning skal betales samtidig med tomten.~~
Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og eller skjæring på tomten.

Kommunen har videre rett til å legge vann- og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og tilkopling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolpefester. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var før gravingen.

Den nye eier plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne.

Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere ledningene enn 3 meter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13404/107
Uthentet 2025-03-24 10:59


Hus tillates ikke bygget nærmere ledningen enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

De regulerte fellesatkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av de tomteeiere som bruker veien.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 1/7 1969. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 7. oktober 1968.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordfører.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
S Grane.

R 1054 II, st.f. 11.08.66

m/tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d) og br. 10.01.84 (1054 v)

SØNDRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringS- og bebyggelsesplan for søndre del av Skjetnhaugane i Trondheim kommune.

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og bestå av:

a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
b) Småhus med inntil 2 leiligheter
c) De nødvendige fellesanlegg for boligene, som butikksenter, barnehave, lekeplasser, skole og idrettsanlegg.

§ 3.

Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:

a) Hus som på planen er merket med 1-tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plassering huset har på reguoeringsplanen, kan sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsen i kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementes byggeforskrifter av 15. desember 1949.
b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To-etasjes hus tillates ikke oppført med sokkeletasje.
c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, taksperrene må legges direkte på raft.
d) For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 6,5 m.

§ 4.

Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for to-etasjes hus ikke overstige 30° og for en-etasjes hus ikke over 45°.



Vedtekter.....

5. På hver tomt må avsettes plass for en garasje pr. leilighet. Garasjeplasering skal angis på situasjonskartet ved byggemelding.
Garasjer skal anbringes minst 6 m innenfor gjerdelinjen.

6. Hvor byggelinje ikke er angitt skal bygninger plaseres som anvist på planen.
Bygningsrådet kan dispensere fra den inntegnede husplassering hvor spesielle forhold tilsier dette, men slik at det tas hensyn til bygningenes innbyrdes plassering.

7. Innhegning mot gate tillates i en høyde av inntil 80 cm.

Trondheim, den 27. april 1963

Ragnar Engh,
arkitekt MNAL.

tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d).

TILLEGG

8. Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som en enhet.
Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten således som felles vegrett, felles avkjørsel, eventuell felles veg og andre tekniske anlegg. Ved slik deling er det forbudt å sette opp gjerde i delelinjen.
For småhus i en etasje og for tilbygg i en etasje og lignende kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2,5 meter.

Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **322** | **96** | **0** | **0** | Lykkmarka 57, 7081 SJETNEMARKA |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) | 524.22m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) | 524.22m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Ja

| | |
|---|---|
| 5001 r1054d | Skjetnehaugene. (18.4.1967) |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| r1044a | Tonstadbrinken 20, 323/7 (29.3.2007) |
| r20140007 | Hallsteingård (18.2.2016) |
| r20140046 | Parallellen 16, Sjetne skole (17.11.2016) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG



Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

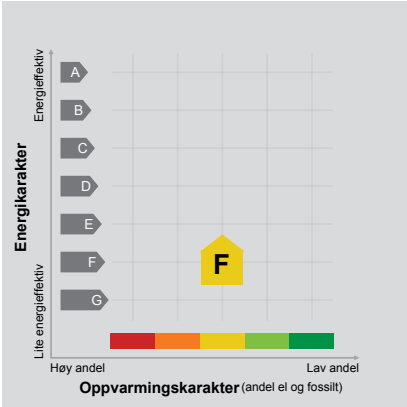
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lykkmarka 57 |
| Postnummer | 7081 |
| Sted | SJETNEMARKA |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 322 |
| Bruksnummer | 96 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182446815 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-101461 |
| Dato | 02.04.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Tiltak utendørs**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Kjedet enebolig |
| **Byggeår** | 1969 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 159 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: 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 3: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

# LYKKMARKA 57

## Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Lykkmarka** | Linje 45 | 2 min, 0.1 km |
| **Selsbakk** | Linje R60 | 5 min, 3.3 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 15 min, 10.8 km |
| **Trondheim Værnes** | | 33 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Sjetne skole (1-10 kl.)** | 477 elever, 28 klasser | 3 min, 0.3 km |
| **Tonstad skole (1-10 kl.)** | 493 elever, 25 klasser | 11 min, 0.9 km |
| **Rosten skole (1-10 kl.)** | 414 elever, 31 klasser | 20 min, 1.7 km |
| **Okstad skole (1-7 kl.)** | 207 elever, 13 klasser | 5 min, 2.9 km |
| **Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)** | 174 elever, 7 klasser | 16 min, 1.2 km |
| **Kristen videregående skole - Trøndelag** | 480 elever | 21 min, 1.7 km |
| **Tiller videregående skole** | 580 elever, 30 klasser | 22 min, 1.8 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

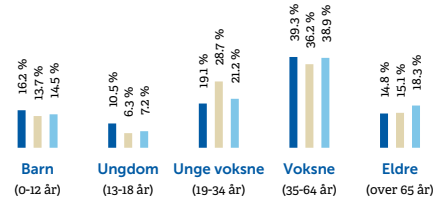
## NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lunderhaugen/Sjetnemarka... | 1 274 | 532 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Sjetne barnehage (1-5 år)** | 73 barn | 2 min, 0.2 km |
| **Moltmyra barnehage (1-5 år)** | 74 barn | 9 min, 0.7 km |
| **Brinken barnehage (1-5 år)** | 50 barn | 12 min, 0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Prix Sjetnemarka** | PostNord | 4 min, 0.3 km |
| **Bunnpris Tonstad** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 12 min, 1 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

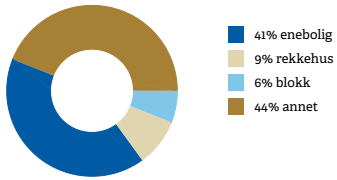
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Sjetne idrettsplass** | Aktivitetshall, fotball, friidrett | 3 min, 0.2 km |
| **Sjetnemarka balløkke** | Ballspill | 4 min, 0.3 km |
| **Mudo Heimdal** | | 21 min |
| **3T-Rosten** | | 5 min |

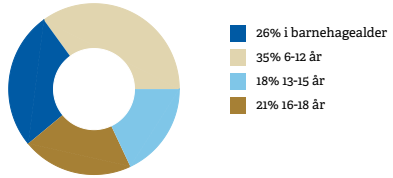
## BOLIGMASSE



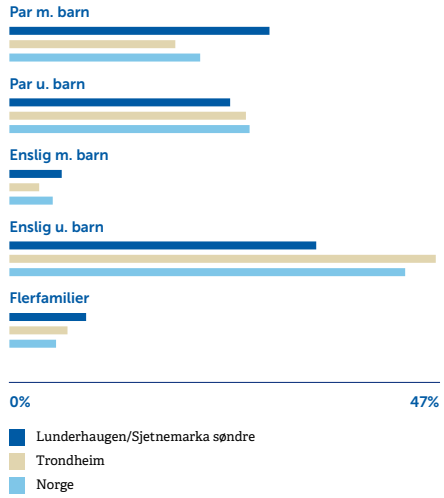

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **City Syd** | 19 min |
| **Apotek 1 City Syd** | 19 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



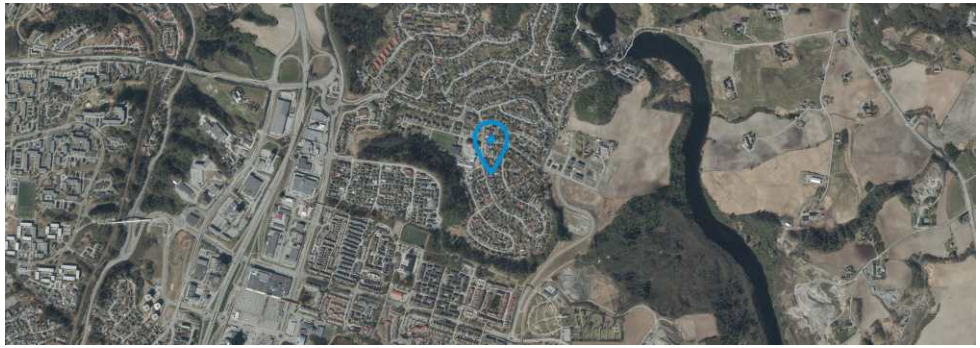

## FAMILIESAMMENSETNING

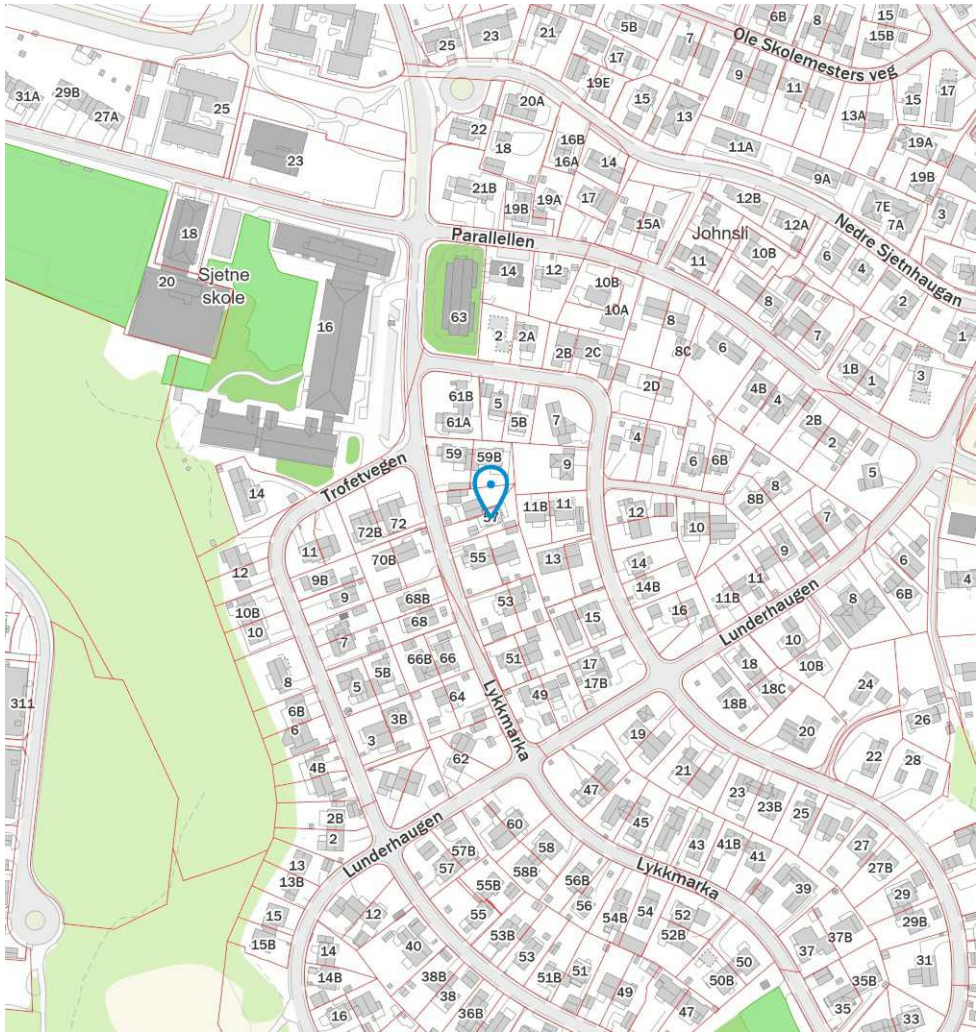



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 34% | 33% |
| **Ikke gift** | 55% | 54% |
| **Separert** | 7% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

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






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

# Boligkjøperforsikring

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 500** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 500** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Notater

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250250 / Islam Gerikhanov, tlf. 462 15 058
Lykkmarka 57, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 322, Bnr. 96, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.04.2025

Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler

462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no