

Velkommen til

Skjetnemarkvegen 42, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjetnemarkvegen 42
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 890 000,-
Omkostninger	kr	173 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 063 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	225 / 211 m²
Soverom	4

Energimerke G

Stor og innholdsrik familiebolig på hele 225 kvm BRA. Eiendommen ligger attraktivt til i Sjetnemarka, med en solrik og skjermet beliggenhet. Tomta er på hele 773 kvm og ligger fint til i et rolig område uten gjennomgangstrafikk. Tomta byr også på store og flotte uteområder, terrasse samt en flat og lettstelt hage. Boligen har også en egen sokkelleilighet som er godkjent for utleie.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Stor og romslig tomt med flotte uteområder og gode solforhold
- Garasje samt flere oppstillingsplasser på egen tomt
- Mye naturlig lysinnslipp i boligen
- Vedovn som bidrar til en hyggelig atmosfære
- Godt med lagringsplass i boder samt garasje
- Utleiedel som pr. tid er utleid for kr. 8.500.-
- Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk
- Skjermet beliggenhet og fin beliggenhet i er rolig område
- Gode bussforbindelser til Trondheim sentrum og Tiller med alle servicefasiliteter

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!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skjetnemarkvegen 42, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 193, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 890 000,-
Omkostninger	kr	173 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 063 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 078 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 172 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 173 340,- 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
Kommunale avgifter for april 2025 var på kr. 2.816,- (Dette er for 2 boenheter) Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 211 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 225 m²
TBA: 50 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

Kjeller:
- opprinnelig kjeller til hovedbolig har blitt innredet til gang m/trapp, vaskerom og 2 boder
- entre/sovealkove i utleieleilighet har blitt utvidet ved å ta areal til bod

1. etasje:
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom, benevnt som bad
- skillevegg mellom opprinnelig kjøkken og spisestue har blitt fjernet
- stue har blitt utvidet ved å ta arealet til et opprinnelig soverom og det har blitt etablert trapp opp til loftetasje

Loftsetasje:
- det forlegger ingen planskisse over loftetasje i byggesaksmappe og er derfor ikke vurdert

Vi gjør oppmerksom på at omgjøring fra s-rom til p-rom er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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
4

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 773 m² på eiet tomt.
Flat og lettstelt tomt med gårdsplass, terrasse og en pent opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal
Kjeller. Gang m/trapp, vaskerom, entre/sovealkove, bad, stue/kjøkken og 3 boder.
1. etasje: Entre, gang m/trapp, bad, stue, kjøkken, trapperom og 2 soverom.
2. etasje: Trapperom med loftstue, toalettrom og 2 soverom.

Eksternt bruksareal
1. etasje: Garasje. Frittstående bod.

Standard
Kjeller.
Gang m/trapp:
Heltre på gulv, koreapanel, malt mur og malt panel på vegger, panelplater i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Vaskerom:
Malt betonggulv, malt mur og malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Entre/sovealkove:
Laminat på gulv, malte flater og malte panelplater på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bad:
Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Panelovn. Baderomsinnredning; servantplate på underskap. Speil.

Stue/kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Bod 1:
Vinylbelegg på gulv, malt panel og malt mur på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Hyller. Veggskap.

Bod 2:
Betonggulv, panel og mur på vegger, panel i himling.
Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 3:
Laminat på gulv, plater og malt strie på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

1. etasje.
Entre:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malte plater i himling.

Gang m/trapp
Laminat på gulv, malt panelplater på vegger, himlingsplater.

Bad:
Flis på gulv, baderomsplater m/sokkelflis på vegger, himlingsplater.
Innredning: Buet dusjkabinett. Vegghengt WC. Baderomsinnredning; servantplate med 2 vasker på underskap, høyskap og speilskap.

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater og malt tegl på vegger, himlingsplater.
Innredning: Peis.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte flater og flis på vegger, himlingsplater.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, sorte profilerte møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilatorhette over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Trapperom:
Malt betonggulv, malt mur og malte plater på vegger, malt treverk i himling.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Loftetasje.
Gang m/trapp / loftstue
Laminat på gulv, malt panelplater på vegger, malt panel i himling.

Toalettrom:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Gulvmontert WC. Servant med underskap. Varmtvannsbereder. Speil.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Plassbygde seng. Kott.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel og plater i himling.
Innredning: Plassbygde seng. Kott.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Sjetnemarka er et svært familievennlig boligområde beliggende på sørsiden av Trondheim. Området har en tilbaketrukket beliggenhet, men samtidig nærhet til "alt" du trenger i hverdagen med City syd og Heimdal kun en liten kjøretur unna. Det er bra kollektivtilbud i området med knutepunktet på Tonstad hvor det går buss videre sørover og inn til Trondheim sentrum flere ganger i timen.

Nærhet til butikker og servicefunksjoner
Fra boligen er det 15 minutters gange til dagligvarebutikken Coop Prix. Et bredere utvalg finnes på kjøpesenteret City Syd. City Syd inneholder over 70 butikker og spisesteder, og har gode parkeringsmuligheter samt lange åpningstider. Tillertorget inneholder også en rekke butikker, samt helse- og servicefasiliteter som frisør, tannlege, legesenter, apotek, i tillegg til større varehus som XXL, Plantasjen og Elkjøp.

Barnehager og skoler
I nærområdet er det flere barnehager innen en omkrets på 10-15 minutters gange. Boligen sogner til Sjetne barne- og ungdomsskole

som ligger innenfor samme korte avstand som barnehagene. I januar 2019 sto det nye ungdomsbygget klart med kunst og håndverk -, musikk -, mat og helse rom og aula. I samme periode ble det også bygd ny idrettshall.

Tiller videregående skole og Kristen videregående skole Trøndelag (KVT) ligger innenfor 25 minutters gange fra Sjetne skole. Nidaros idrettsungdomsskole ligger også i gangavstand fra boligen.

Tillermarka og fritidstilbud
Tillermarka ligger like i nærheten med sitt helårs turterreng og opplyste løyper. For den spreke kan nevnes utfartssteder som Granåsen og Rønningen gård. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er dessuten kort vei ned til Leirfoss og fine turområder langs Nidelven. Det er også planlagt ny og opparbeidet tursti fra Øvre Leirfoss til Hyttfossen.

Sjetnemarka har blant annet teaterlag, sangkor, skolekorps, idrettslag, speidergruppe og hagelag med mer. I nærheten finnes det flere treningssentre, blant annet 3T-Rosten, Impuls og Kaliber Gym. Sjetne IL har godt idrettsmiljø for både store og små, og tilbyr aktiviteter som fotball, ski, håndball, friidrett, innebandy og mer.

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig med garasje er oppført i 1969, er på 1. etasje + loftetasje over kjeller. Grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakskonstruksjonen som er tekket med taksteinslignende metallplater. Vinduer med 2-lags glass og koblede glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 innflyttingstillatelse datert 01.08.1969.
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.

Det foreligger ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie, datert den 23.07.2012.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Sokkelleiligheten er pt. utleid og overdras med utleieforholdet.
Leietaker betaler 8.500,- pr.mnd. I tillegg betaler leietaker ekstra for oppgradert TV/Internett.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid på 3 måneder. Kopi av leieavtalen kan fås ved henvendelse til megler. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon
Denne boligen er radonmålt i 2025 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Dette iht. selgers egenerklæring.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Gjeldende reguleringsplan er 5001 r1054-1 Skjetnehaugene, Nordre del (11.12.1963).
Kopi av reguleringskart m/ bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. 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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 571 983,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 287 931,-.

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
Ann Grethe Talseth Gjestad og Jøran Atle Gjestad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 9403
Dato: 15.08.1967
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5359
Dato: 09.05.1968
Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16196
Dato: 27.11.1969
Bestemmelse om felles vegg m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 7137
Dato: 24.04.1997
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16127
Dato: 26.11.1969
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 10356
Dato: 07.08.1969
Registrering av grunn

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 06-06-2025 av Jan-Frode Vigdal i Fyksen Takst.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller:
- opprinnelig kjeller til hovedbolig har blitt innredet til gang m/trapp, vaskerom og 2 boder
- entre/sovealkove i utleieleilighet har blitt utvidet ved å ta areal til bod

1. etasje:
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom, benevnt som bad
- skillevegg mellom opprinnelig kjøkken og spisestue har blitt fjernet
- stue har blitt utvidet ved å ta arealet til et opprinnelig soverom og det har blitt etablert trapp opp til loftetasje

Loftetasje:
- det forlegger ingen planskisse over loftetasje i byggesaksmappe og er derfor ikke vurdert

Det foreligger ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie, datert den 23.07.2012.

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

TG3:
- Innvendig > Innvendige trapp til kjeller
- Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Øvrige vinduer
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng

- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1. etasje. > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1. etasje. > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje. > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

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.

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 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Elpartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid i forbindelse med lys og gulv varme på bad 1 etg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Tronsaune vvs as
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg rør servant og toalett bad 1 etg.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater og takplater. Støp, membran og flislegging av gulv bad 1 etg

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Lagt membran duk og membran mot gammel soil sluk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning gavel vegg vest Lektet ut og lagt asfaltplate. Skiftet ytterdør hovedinngang.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning langvegg mot sør. Skiftet ut 3 store vinduer vegg sør. Skiftet ut vindu spisestue vegg mot nord.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør sokkel inngang.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på garasje mellom vårt og naboens hus. Takpapp og takrenner.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lofts vinduer i begge gavler.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 stk vinduer i sokkel leilighet mot nord (rømningsvei)

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Lagt drenering og knottplast mot garasje/nedgang sokkel (vegg mot sør).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Mot garasje/nedgang sokkel (vegg mot sør).

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Det har vært for høyt vanntrykk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Trondheim rørvakt
Beskrivelse av arbeidet: Justert vanntrykk og installert trykktank.

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?: 2012
Firmanavn: Elpartner As
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 2 stk sikringsskap, omlegging til 3 fas. Gjelder sokkel og hovedhus. Bytte av elektrisk anlegg sokkel leilighet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Elpro Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av elektrisk anlegg loft + diverse elektriker arbeid første etasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Lovel AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg kjøkken.

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

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Ferdigattest datert 23.07.2012 i skjetnemarkvegen 42, gnr 323 Bnr 193. Leilighetsnr U0101.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Hovedplan: Radon måling startet 09.03.25 og ble avsluttet 19.03.25. Høyeste måleverdi 79 Bg/m.
Sokkel: Radon måling startet 09.03.25 og ble avsluttet 19.03.25. Høyeste måleverdi 50 Bg/m.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Trapperingen
Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp fra første til andre etasje.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dører i første og andre etasje. Lagt laminatgulv i 2 etasje. Nytt toalett i 2 etasje. (rørarbeid Tronsaune vvs as) Vegg og takplater.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt Ikea kjøkken.

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
- Selgers egenerklæring datert 27.05.2025
- Tilstandsrapport datert 16.06.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggesøknad og byggetegninger
- Ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie, datert den 23.07.2012.
- Midlertidig innflyttingstillatelse datert 01.08.1969
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer datert 15 august 1967, 9 mai 1968, 7 august 1969, 26 nov 1969, 27 nov 1969, 24 april 1997.

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
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Eiendommen ligger fint til i et rolig og familievennlig område.



En stor og romslig familiebolig på hele 225kvm.



Eiendommen ligger attraktivt til i Sjetnemarka, i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk.



Steinbelagt gårdsplass og en koselig hageflekk foran huset.



Boligen har flotte uteområder som byr på gode solforhold,



På terrassen er det godt med plass til ønsket utemøblement.



Terrassen ligger vendt mot sør og vest, så her kan man nyte solgangen til sent på kvelden.



Terrassen er på hele 49,5 kvm.


42



Flat og lettstelt tomt med gårdsplass, terrasse og en pent opparbeidet hage med plen og prydbusker.



EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Skjetnemarkvegen 42!



Parkering i garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.



Velkommen inn!



Lys og romslig stue.



Boligen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.



Vedovnen bidrar til en koselig atmosfære i boligen.



Den delvis åpne løsningen mellom stua og kjøkkenet bidrar til en god romfølelse.



Kjøkkenet er fra 2022 og har fått tildelt tg1 av takstmann.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.



Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.



Fra kjøkkenet/stua har man utgang til den romslige terrassen.



Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet mellom stua og kjøkkenet.



Hovedsoverom i 1. etasje.



Soverommet er på hele 10,8 kvm og har montert praktisk skyvedørsgarderobe.



Soverom 2 i 1. etasje er på 9,4 kvm.



På soverom 2 er det også montert skyvedørsgarderobe.



Pent og moderne bad i 1. etasje.



Badet ble oppusset i 2015.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt WC, servantskap med 2 vasker, speilskap og høyskap.



Gang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Bli med opp til loftsetasjen.



Loftstue.



Loftet er innredet med stue, 2 soverom og toalettrom.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



Toalettrom i loftsetasjen.



Stort rom i kjeller som har blitt brukt til oppbevaring.



Boligen har eget praktisk vaskerom på hele 9,3 kvm.



Stue i sokkelleilighet.



Stue/kjøkkenløsning i utleiedel.



Kjøkken i utleiedel er oppgradert i 2012.



Bad i sokkelleilighet oppgradert i 2012.

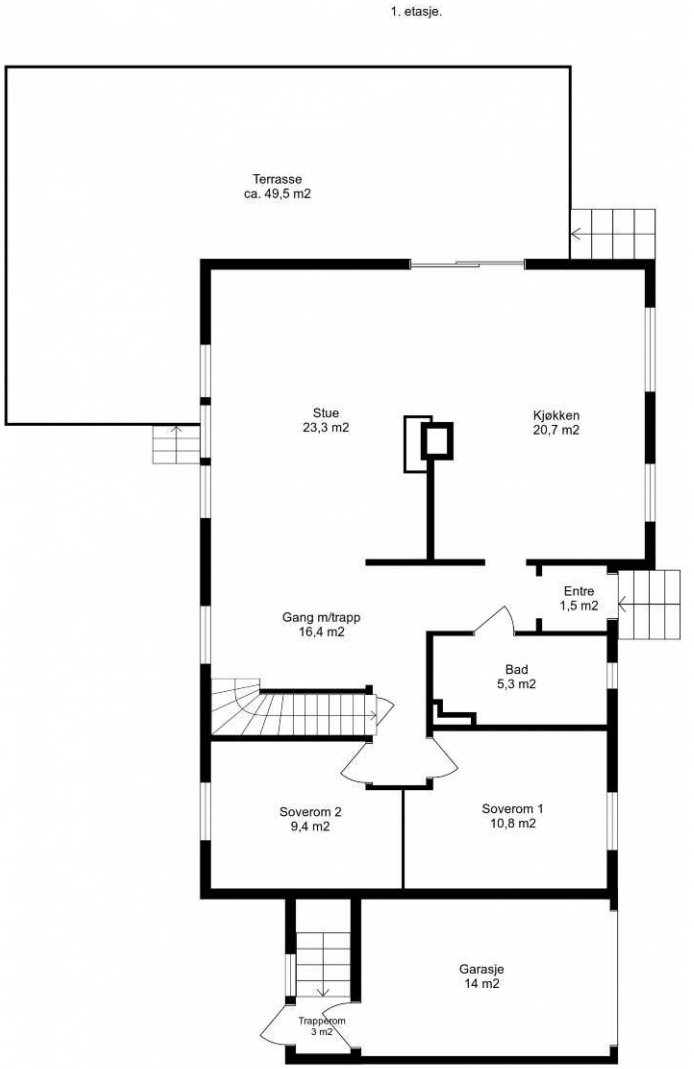


Sovealkove i sokkelleilighet.



Rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Plantegning

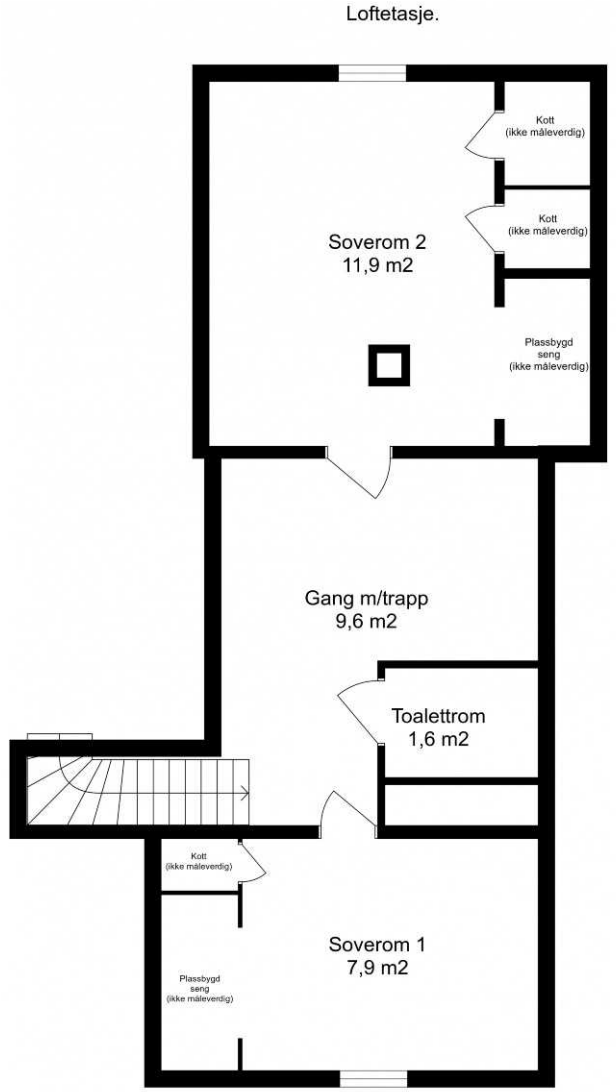


FYKSEN TAKST

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

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



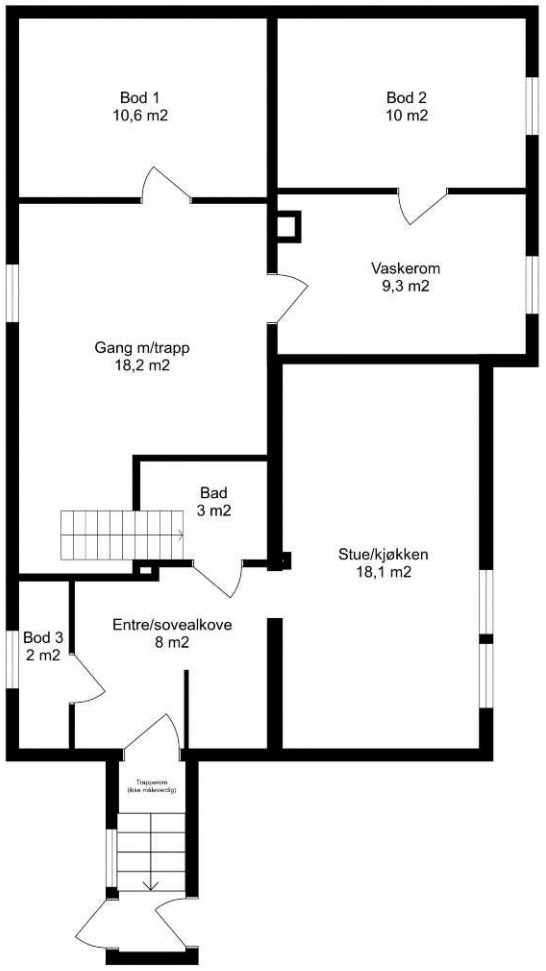
FYKSEN TAKST

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

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

Kjeller.



FYKSEN TAKST

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

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.

SKJETNEMARKVEGEN 42

Nabolaget Sjetnemarka - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mikkelvegen	Linje 10, 24, 45	7 min 🚶 0.5 km
Selsbakk	Linje R60	5 min 🚗 3.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 🚗 10.7 km
Trondheim Værnes		33 min 🚗

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Okstad skole (1-7 kl.)	207 elever, 13 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	6 min 🚗 2.3 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	7 min 🚗 2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Østre Rosten 4c	17 min 🚶

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

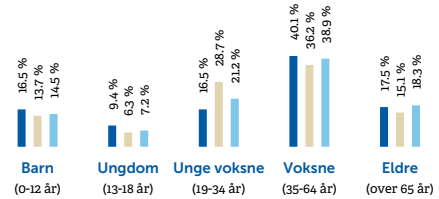
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjetnemarka	885	352
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	73 barn	15 min 🚶 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	25 min 🚶 1.7 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år)	81 barn	23 min 🚶 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	14 min 🚶 1 km
Rema 1000 Kroppanmarka	PostNord	26 min 🚶 1.9 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 97/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

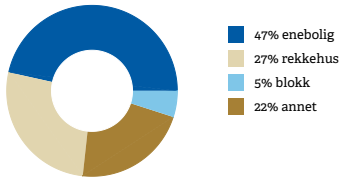
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	14 min 🚶 1 km
Mudo Heimdal		23 min 🚶
Impulse Treningssenter Trekanten		6 min 🚗

BOLIGMASSE

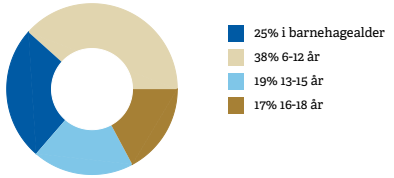


> «Det er som ei bygd i byen. Alt man trenger i nærområde, for store og små :-)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

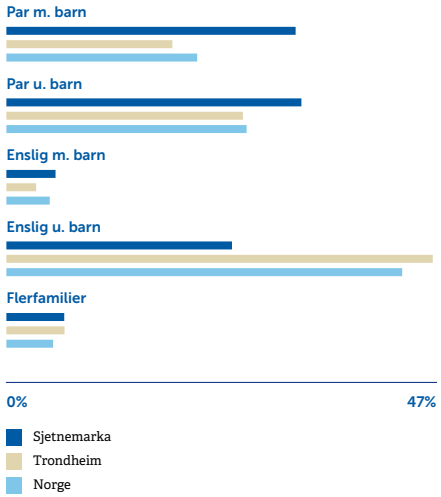
VARER/TJENESTER

City Syd	24 min 🚶
Apotek 1 City Syd	24 min 🚶

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



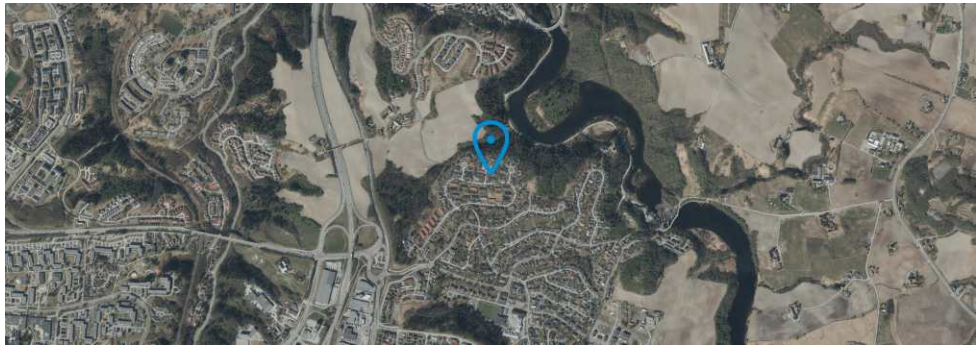
FAMILIESAMMENSETNING

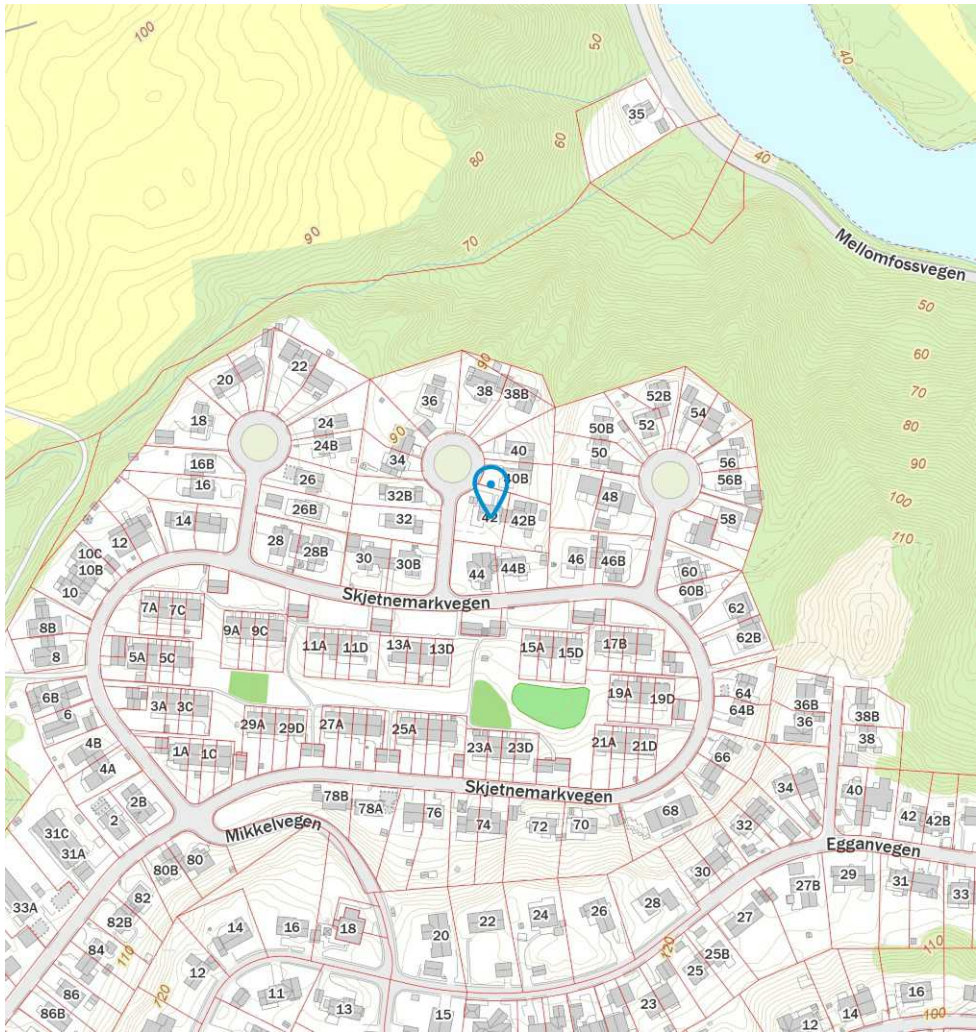


SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22505-1075 **Referansenummer:** DE6626

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal **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

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal

jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjeller:
- opprinnelig kjeller til hovedbolig har blitt innredet til gang m/trapp, vaskerom og 2 boder
- entre/sovealkove i utleieleilighet har blitt utvidet ved å ta areal til bod

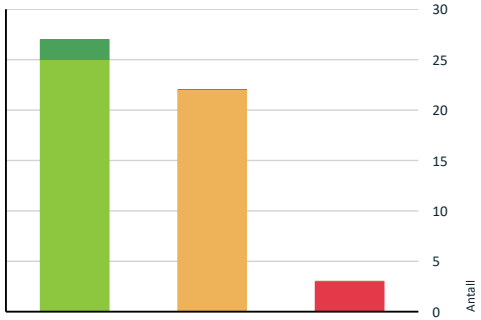
1. etasje:
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom, benevnt som bad
- skillevegg mellom opprinnelig kjøkken og spisestue har blitt fjernet
- stue har blitt utvidet ved å ta arealet til et opprinnelig soverom og det har blitt etablert trapp opp til loftetasje

Loftetasje:
- det forligger ingen planskisse over loftetasje i byggesaksmappe og er derfor ikke vurdert

Det foreligger ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie, datert den 23.07.2012.

Sammendrag av boligens tilstand

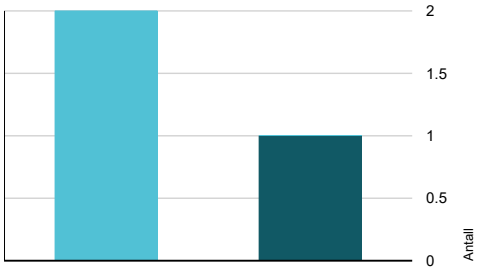
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Øvrige vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av taksteinslingende metallplater fra 1997, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takstige og stigetrinn ved pipe.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

TG 1 Taktekking over garasje.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eiere opplyser at det ble lagt ny takpapp på garasjetaket i 2024 i regi av eiere. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og via loftvindu.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 1997. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå og fra takstige.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning av eldre dato (gjelder veggene mot øst og nord. Det registreres minimal med lufting og manglende musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.
Videre bør en oppgradering av konstruksjonen vurderes mtp. manglende kvaliteter i form av dampsperre, vindsperre, isolasjonsevne osv.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Eiere opplyser at gavlvegg mot vest ble skiftet i 2011. Omfang oppgradering: ny vindtetting, utlekting og ny bordkledning. Videre opplyser eiere at langvegg mot sør ble det skiftet bordkledning i 2019. Arbeidet ble utført i regi av eiere.
Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning fra 2011 (vest) og 2019 (sør). Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Eiere opplyser at loftetasje ble innredet i 2016. Det er ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje.

Om full visshet om tilstand og oppbygning ønskes må konstruksjonen åpnes opp, noe som er utenfor omfanget for denne rapporten.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det registreres at ved raft utvendig er det ingen synlig lufte spalte.

Innredning av eldre kaldloft er på et generelt grunnlag en risikokonstruksjon, riktig oppbygning mtp. lufting, plassering av isolasjon og dampsperre er avgjørende for å unngå problemer med kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Om det ønskes full visshet om tilstand og oppbygning må konstruksjonen åpnes opp.



TG 1 Vinduer

Eiere opplyser at de har skiftet ut enkelte vinduer i boligen i regi av eiere i perioden 2012-2019. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i loftetasje ble skiftet i 2016 (produksjonsdato 2009). 2 vinduer i sokkelleilighet ble skiftet i 2012 (produksjonsdato 2011). Skiftet 3 vinduer på langvegg sør og vindu ved spisestue (produksjonsdato 2019).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Øvrige vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. Øvrige vinduer i 1. etasje har trevinduer med 2-lags glass av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører. I regi av eiere ble ytterdør til hoveddel skiftet i 2011 og entredør til sokkelleilighet ble skiftet i 2024

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ifølge tidligere salgsoppgave ble terrassen oppført i 1989 og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Årstall: 1989 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en strekkmetalltrapp ved ytterdør som er fra byggeår.

TG 1 Utvendige trapper ved terrasse.

Det er anlagt 2 trapper som følger terrenget ved terrasse. Etablert i 1998 av tidligere eiere. Oppført i treverk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Eiere opplyser at innvendig overflater i 1. etasje og loftetasje samt utleieleilighet har blitt oppgradert i perioden 2016-2022.
Innvendig er det gulv av laminat, heltre, betong og vinylbelegg. Veggene har malt panel/panelplater og malte flater. Innvendige tak har panel, malt panel, malte plater og malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 0 Radon

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling ble utført av Radonova den ble analysert den 25.03.2025 og som viser høyeste måleverdi 79 Bq/m3 i stue 1. etasje og 50 Bq/m3 i stue i kjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert peis i 1. etasje som er av eldre ukjent alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er oppført i plasstøpt betong med faststøpt isopor på innvendig side. Muren er pusset innvendig på enkelte plasser (boder og vaskerom) i hoveddel og øvrige vegger er kledd innvendig med plater/panelplater direkte på isopor. Hulltaking er utført i sokkelleilighet (stue og bod), men måling av fukt i isopor er ikke er mulig. Derfor ble det utført overflatesøk med fuktindikator på fritt eksponerte vegger og gulv i boder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i boder og vaskerom. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i bod 1, bod 2 og bod 3, videre bemerkes stedvis saltutslag på vegger og gulv i boder.

Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.

Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

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

- Jevnlig tilsyn av rom under terreng mtp. fukt anbefales da dette er en risikokonstruksjon.



Hull tatt i stue/kjøkken i sokkelleilighet.



Fuktsøk på gulv i bod



Fuktsøk i nedkant av vegg i bod

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som er lukket mellom trinn fra 1.etasje til loftetasje. Eiere opplyser at denne ble montert i 2016. Fremvist faktura.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på deler av trappen

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i hoveddel kjeller fra byggeår. I sokkelleilighet er det malte plane dører fra 2012. Øvrige dører i boligen har profilerte dører av nyere dato.

VÅTROM

1. ETASJE. > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2015 i regi av eiere. Eiere opplyser at rør- og elektrikerarbeid ble utført av innleide håndverkere, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres at det ikke er etablert fall på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vanntett membranoppkant ved dørterskel anbefales etablert.

1. ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er jernsluk fra byggeår. Eiere opplyser at de er påført smøremembran på gulv i ned mot sluk uten bruk av klemring. Baderomsplater på veggene fungerer som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.





1. ETASJE. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Buet dusjkabinett. Vegghengt WC. Baderomsinnredning; servantplate med 2 vasker på underskap, høyskap og speilskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE. > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.



Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet fremstår som det var ved byggeår og uten tilfredstillende tettesjikt på gulv og vegger. Opprinnelig grov vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur og at rommet i sin helhet ikke tilfredsstiller dagens krav til vaskerom.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder på vegger uten at dette ble registrert. I gulv ble det registrert høye fuktverdier.

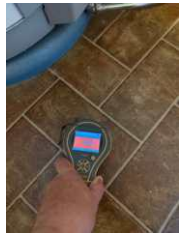
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling i betonggulv måles det høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





KJELLER > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2012 i regi av eiere. Eiere opplyser at rør- og elektrikerarbeid ble utført av innleide håndverkere, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

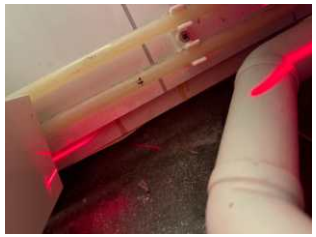
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert uten bruk bunnskinne med elastisk fugemasse, det vil si at platene ikke fuktforseglet i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er jernsluk fra byggeår. Vinylbelegg som tettesjikt på gulv og baderomsplater som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Klemringen og slukforlenger er av type som er presset mot sluk, ikke fastskrudd. Tettheten i overgangen mellom sluket, slukforlenger og gulvbelegget er usikker, særlig ved tilbakeslag/for høy vannstand i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik. Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Panelovn. Baderomsinnredning; servantplate på underskap. Speil.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å gjennomføre hulltaking mot erfaringsmessig skadeutsatt område (dusjsonen) pga at vegger er oppført i mur/betong og brannskille mellom boenheter. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og entré/sovealkove, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i 2022 i regi av eier. Rør- og elektrikerarbeid ble utført av innleide håndverkere ifølge eier
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, sorte profilerte møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilatorhette over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over stekesone med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eiere opplyser at kjøkkenet ble montert i 2012 i egen regi.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, hvite plane møbelplater i fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble oppusset i 2016 i regi av eiere.
Rommet mangler ventilasjon. Det er tilluftspalte under dørblad.
Rommet er innredet med Gulvmontert WC, servant med underskap og speil. Varmtvannsbereder. Videre er det montert vannstopper med føler på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast som ble skiftet i perioden mellom 2012-2022. Skiftet i forbindelse med oppussing av leiligheten i kjeller og bad og kjøkken i 1. etasje samt toalettrom i loftetasje. Stoppekran montert i kjeller.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast som ble skiftet i perioden mellom 2012-2022. Skiftet i forbindelse med oppussing av leiligheten i kjeller og bad og kjøkken i 1. etasje samt toalettrom i loftetasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

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

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Boligen har mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert 2 varmtvannstanken i vaskerom i kjeller. CTC Ferroterm er på ca 194 liter og er produsert i 2012. Høiax er på ca 200 liter og er produsert i 2009. Plassert i rom med sluk. Varmtvannsberedere har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank montert på toalettrom loftetasje

Varmtvannstanken er på ca 20 liter. Overløp er ført til avløp som ligger i tilstøtende sjakt. Vannstopper med føler er også montert i forbindelse med tanken. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Eiere opplyser at det elektriske anlegget har blitt oppgradert i 2012, 2017 og 2022. Videre har det vært eltilsyn fra Tensio den 27.09.2021 mottatt bekreftelse fra Tensio at feil/avvik har blitt utbedret den 14.01.2022. Sikringsskap til hoveddel er plassert i gang m/trapp i kjeller. Sikringsskapet til utleieleilighet er plassert i bod i leiligheten. Skapene har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Samsvarserklæring for skjult varme (varmekabler bad) er fremvist, ikke datert av utførende.
Samsvarserklæring for rehabilitering av sikringsskap og omlegging til 3 fas er fremvist, datert den 16.11.2012.
Samsvarserklæring på øvrige el-anlegg er ikke fremvist (TG 2).

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av oppgraderingen av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
   På bakgrunn av dette anbefales det innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer på øvrige el-anlegg.

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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.

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver 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

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eiere opplyser at det har blitt utført oppgradering av drenering og fuktsikring ved garasje/nedgang til sokkeletasje i 2011, eller er dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er smurt fuktsikring direkte på grunnmur.
Det opplyses om at dreneringen og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Henviser til punkt under rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt isopor på innvendig side. Utvendig sider er skvettpusset og malt. Innvendig sider har pusset overflate eller kledd med platekledning. På fritt eksponerte pussede flater registreres det sprekker i pusslag som betegnes som svinnsprekker.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående område.

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

Gjelder ved terreng mot garasje ved inngang til sokkelleilighet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

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

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

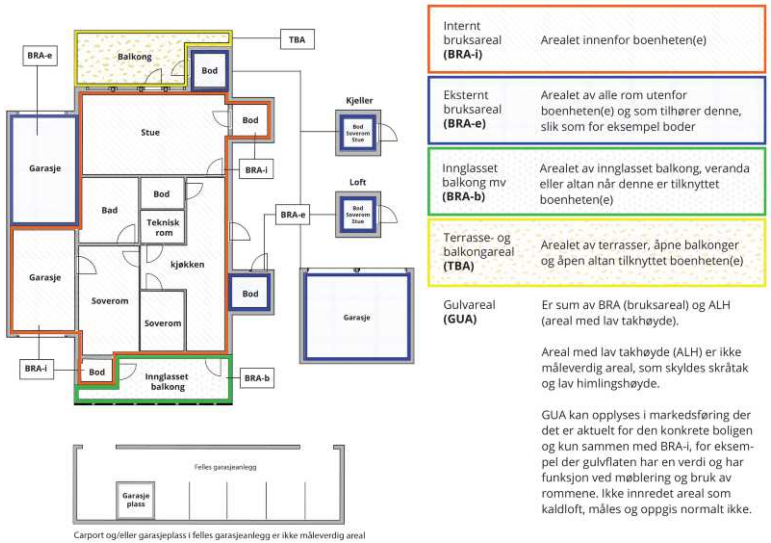
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved 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.

Arealer

Skjetnemarkvegen 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 193
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	32			32	
1. etasje.	95	14		109	50
Kjeller	84			84	
SUM	**211**	**14**			**50**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang m/trapp, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
1. etasje.	Entré, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Trapperom	Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Bod, Bod 2, Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Kjeller:
- opprinnelig kjeller til hovedbolig har blitt innredet til gang m/trapp, vaskerom og 2 boder
- entre/sovealkove i utleieleilighet har blitt utvidet ved å ta areal til bod

1. etasje:
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom, benevnt som bad
- skillevegg mellom opprinnelig kjøkken og spisestue har blitt fjernet
- stue har blitt utvidet ved å ta arealet til et opprinnelig soverom og det har blitt etablert trapp opp til loftetasje

Loftetasje:
- det forligger ingen planskisse over loftetasje i byggesaksmappe og er derfor ikke vurdert

Det foreligger ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie, datert den 23.07.2012.

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

Kommentar:
- Eier opplyser at det har blitt installert trykktank i kjeller i 2022, utført av Trondheim Rørvakt.
- nytt elektrisk el-anlegg på kjøkken i 2022, utført av Lovel AS
- rørarbeid på toalettrom i loftetasje i 2022, utført av Tronsaune VVS AS.

For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

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)
Enebolig	189	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Ann Grethe Gjestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	193		0	773.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjetnemarkvegen 42

Hjemmelshaver
Gjestad Ann Grethe Talseth, Gjestad Jøran Atle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	15.05.2025		Gjennomgått	109	Nei
Standardbeskrivelse	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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 27.05.2025 Gjestad, Jøran Atle

bankID SIGNERT 27.05.2025 Gjestad, Ann Grethe Talseth

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

Jøran Atle Gjestad

Ann Grethe Gjestad

Boligen

Skjetnemarkvegen 42
7081 Sjetnemarka

5001-323/193/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• 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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Elpartner AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid i forbindelse med lys og gulv varme på bad 1 etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Tronsaune vvs as

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg rør servant og toalett bad 1 etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater og takplater. Støp, membran og flislegging av gulv bad 1 etg

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran duk og membran mot gammel soil sluk.

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning gavel vegg vest Lektet ut og lagt asfaltplate. Skiftet ytterdør hovedinngang.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning langvegg mot sør. Skiftet ut 3 store vinduer vegg sør. Skiftet ut vindu spisestue vegg mot nord.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør sokkel inngang.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på garasje mellom vårt og naboens hus. Takpapp og takrenner.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lofts vinduer i begge gavler.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 stk vinduer i sokkel leilighet mot nord (rømningsvei)

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• 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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt drenering og knottplast mot garasje/nedgang sokkel (vegg mot sør).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot garasje/nedgang sokkel (vegg mot sør).

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?
• **Ja**

Det har vært for høyt vanntrykk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Trondheim rørvakt
   Beskrivelse av arbeidet: Justert vanntrykk og installert trykktank.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?: 2012
Firmanavn: Elpartner As
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 2 stk sikringsskap, omlegging til 3 fas. Gjelder sokkel og hovedhus. Bytte av elektrisk anlegg sokkel leilighet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Elpro Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av elektrisk anlegg loft + diverse elektriker arbeid første etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Lovel AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg kjøkken.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Sokkelleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest datert 23.07.2012 i skjetnemarkvegen 42, gnr 323 Bnr 193. Leilighetsnr U0101.

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

• **Ja**

Hovedplan: Radon måling startet 09.03.25 og ble avsluttet 19.03.25. Høyeste måleverdi 79 Bg/m.
Sokkel: Radon måling startet 09.03.25 og ble avsluttet 19.03.25. Høyeste måleverdi 50 Bg/m.

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?

• **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Trapperingen
   Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp fra første til andre etasje.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dører i første og andre etasje. Lagt laminatgulv i 2 etasje. Nytt toalett i 2 etasje. (rørarbeid Tronsaune vvs as) Vegg og takplater.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt Ikea kjøkken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

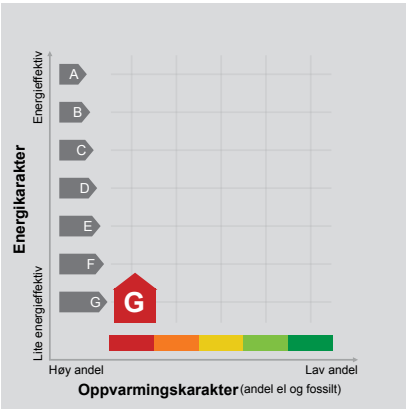
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Skjetnemarkvegen 42
Postnummer	7081
Sted	SJETNEMARKA
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182422851
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135952
Dato	16.06.2025



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.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

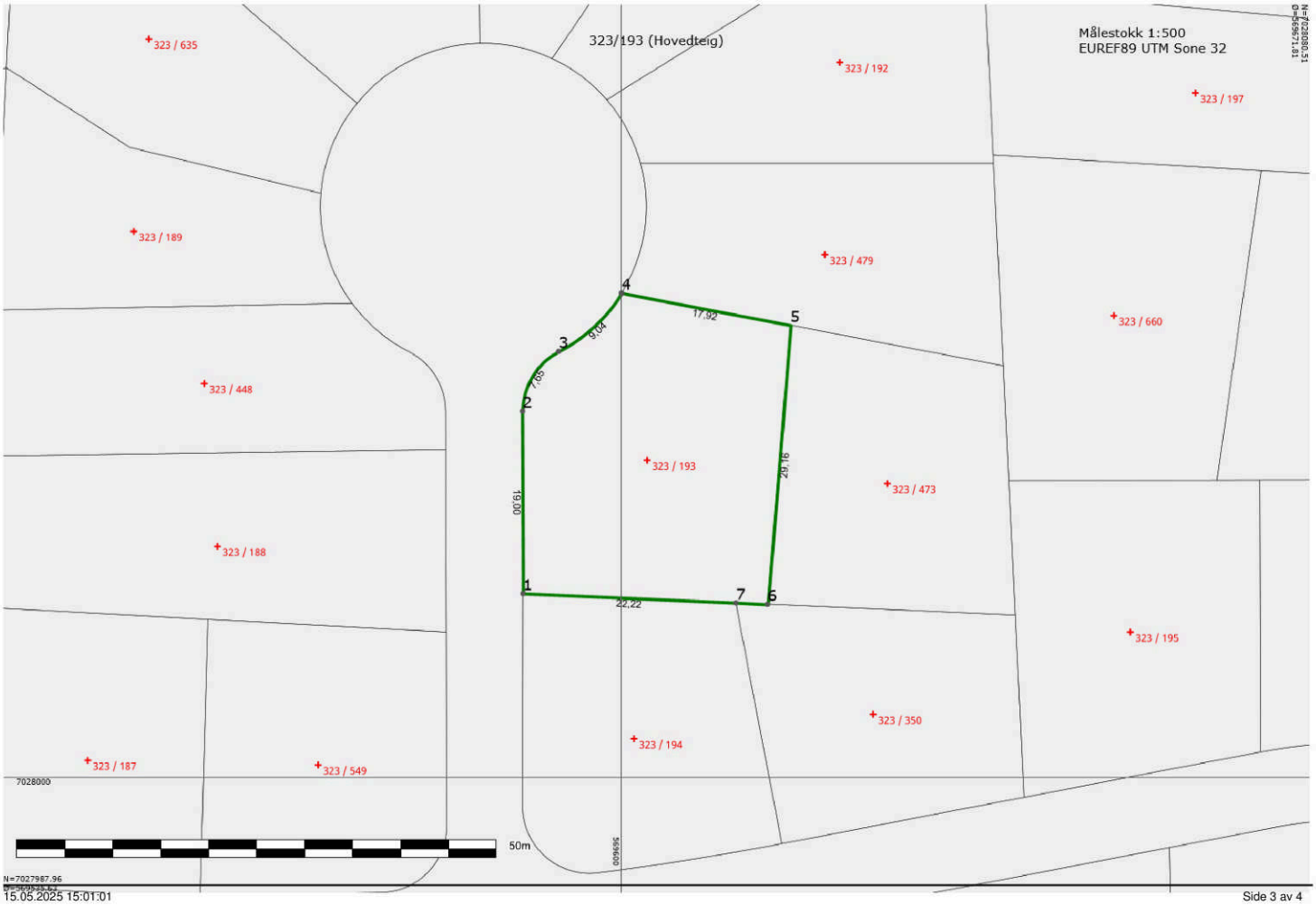
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg


Oversiktskart for 323/193
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 638
323 / 639
323 / 599
323 / 604
323 / 183
323 / 199
323 / 590
323 / 190
323 / 191
323 / 198
323 / 591
323 / 618
323 / 471
323 / 184
323 / 635
323 / 192
323 / 197
323 / 508
323 / 189
323 / 479
323 / 660
323 / 185
323 / 448
323 / 196
323 / 193
323 / 451
323 / 632
323 / 473
323 / 188
323 / 195
323 / 663
323 / 202
323 / 186
323 / 524
323 / 187
323 / 549
323 / 194
323 / 350
323 / 517
7028000
323 / 910
323 / 220
323 / 917
323 / 919
323 / 918
323 / 865
323 / 887
323 / 888
323 / 921
323 / 882
323 / 884
100m
5697000
N=7027941.68
15.05.2025 15:01:01


323/193 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 635
323 / 192
323 / 197
323 / 189
323 / 479
323 / 660
323 / 448
323 / 193
323 / 473
323 / 188
323 / 195
323 / 350
323 / 194
323 / 187
323 / 549
7028000
1
2
3
4
5
6
7
9.04
17.92
7.89
19.00
20.16
22.22
50m
5696900
N=7027987.96
15.05.2025 15:01:01

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Bygn.råd. jnr. 1216/67
Matr.nr. Skjetnemarkveien 42.		den 16.8.67.	Sak nr. 67/1299

Situasjonskart og byggemelding fra Tore og Torleif Tündel på vertikalt delt 2-mannsbolig på Skjetnemarkveien nr. 42 i en etasje. Bygningen er delt opp med et garasjemellombygg for 2 biler på ca. 30 m2. Byggningen dekker et areal på 210 m2. Hver leilighet inneholder i 1. etasje stue, kjökken, 3 soverom, bad og w.c. Kjeller er bare delvis utgravet og den gir plass for mat- og brendsels bod.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Tomten anses for byggeklar. Projekterte ledninger er tegnet inn på situasjonskartet og det må taes förbehold om at det under arbeidets gang kan være blitt foretatt mindre endringer med hensyn til ledningenes föringer etc.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.
För byggetillatelse blir gitt må det fremlegges planeringsplan.
Det taes forbehold om avtrapping av husets höyde og sideretning.
Huset tillates plassert som vist på situasjonskart.
Da det ene hushjörnet kommer i nærheten til en av kloakk - ledningene taes det forbehold om å kunne forskyve huset slik at det kommer i tilstrekkelig avstand fra kloakkledning.
Forholdet må taes opp til nærmere undersökelse med byingeniören.
för byggetillatelse blir gitt. Garasjen må klees innvendig med brannherdig kledning av minst klasse B-15 og den må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. Vegg i garasje mot våningshus må utföres gastett med impregnert papp med sveidsede skjöter.
På rom som ikke får ovnsoppvarming må der legges opp fast monterte elektriske ovner. Pipe gjennom blindloft må mures med 1-stens vange. Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen för arbeidet tar til.

8000-6-67 Sørheim Engros A/S

Jnr. 1216/67 Rekv. utsk. 25-4-68.

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

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

BYGNINGSKONTR.
-3.8.67 01216
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.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Skjetnemarkv. gate nr. ~~42~~ 42

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 .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) .....

Sak nr. 671299 Behandlet 16 AUG. 1967. T. HEIM BYGNINGSRÅD

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	1436	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg Boligflate 180m² + garasje 30m²	210	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])		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 fasade

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:

Leire

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

Tilkobles kommunens ledningsnett.
Skemmes og smøres (tegl drenering)

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

Se sit. kart.

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

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):

Gjenpart av nabovarsel vedlegges.

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):

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

Se sit. kart.

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

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

—

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

—

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

Se sit. kart.

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

Skemmes og smøres.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Ordinær.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Taktro, papp og sementstein.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

—

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

—

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

—

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

Se tegning.

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

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 28/7 1967

anmelder

I Tore Tendel
II Torleif Tendel

byggherre

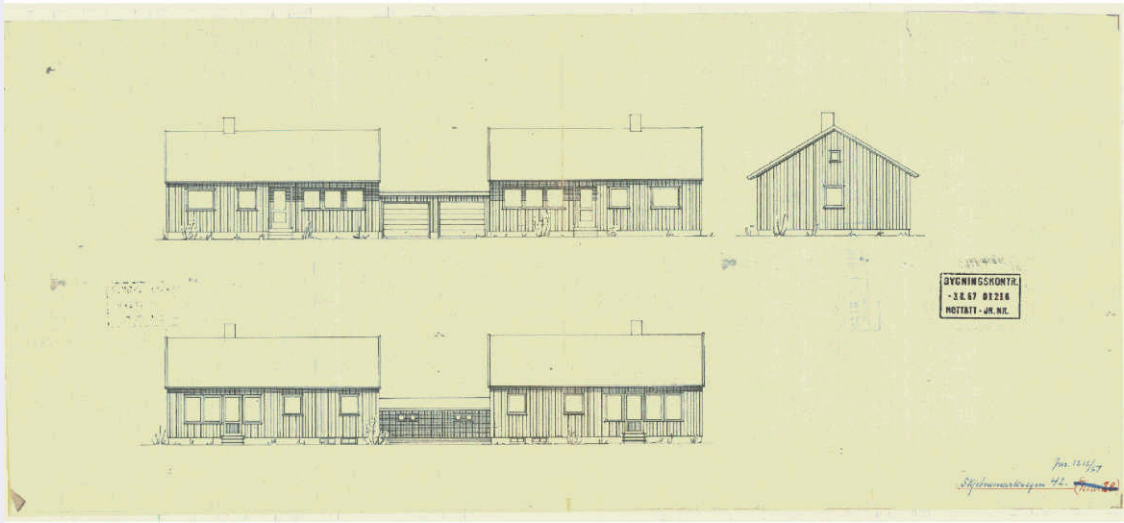
Adresse:

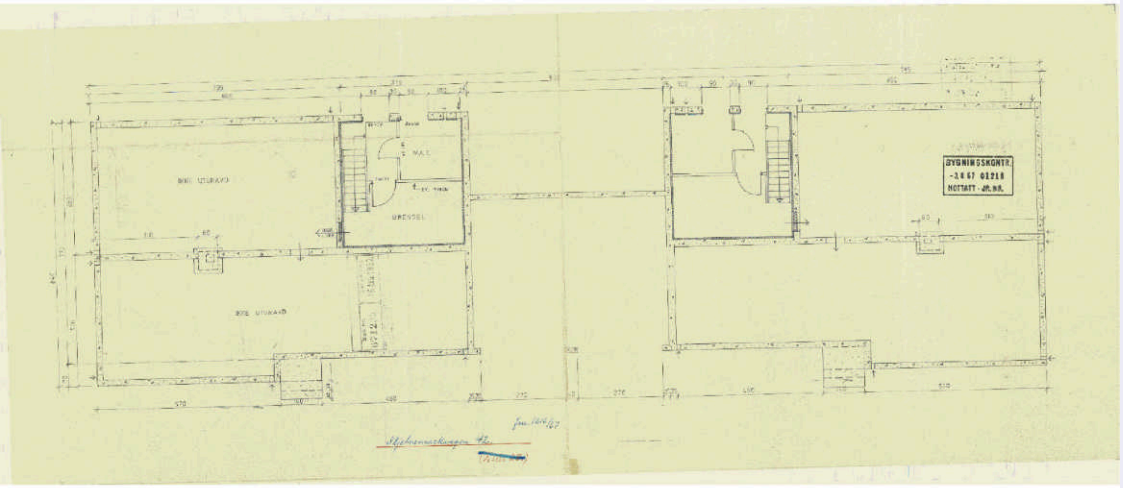
I Selsbakkv. 48A.
II Havev. 25

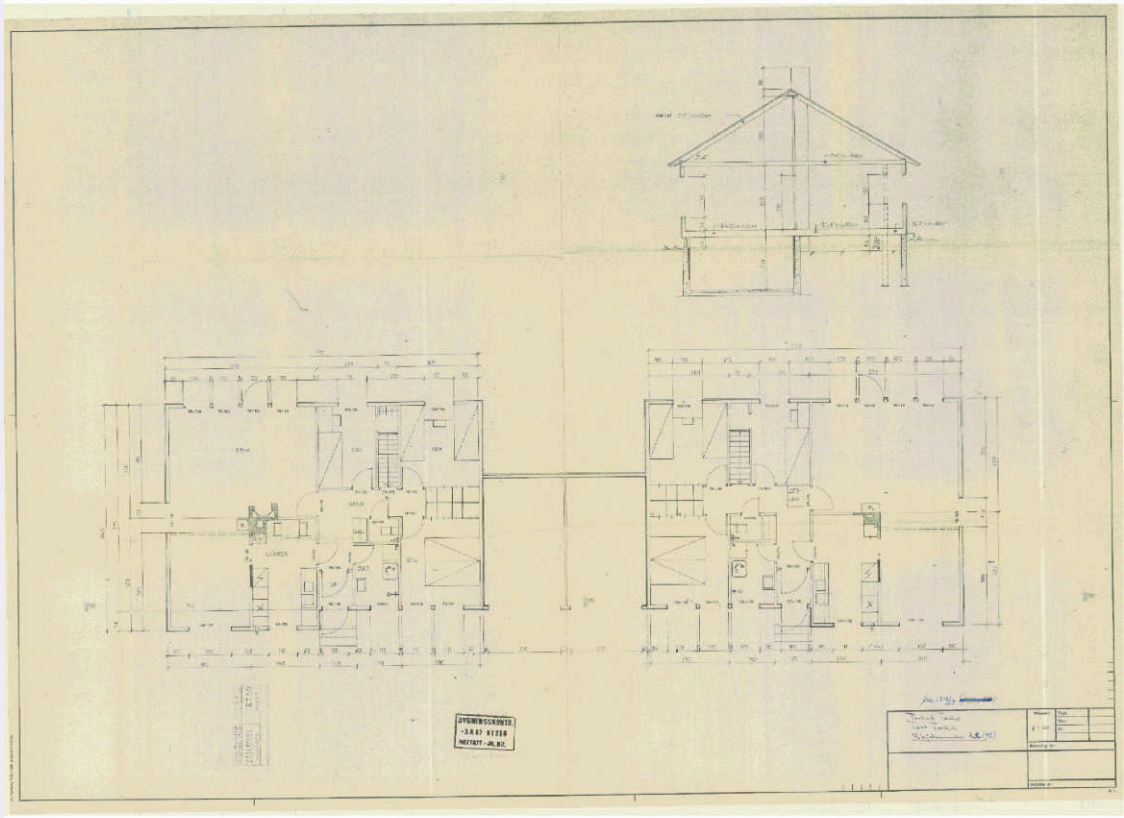
Adresse:

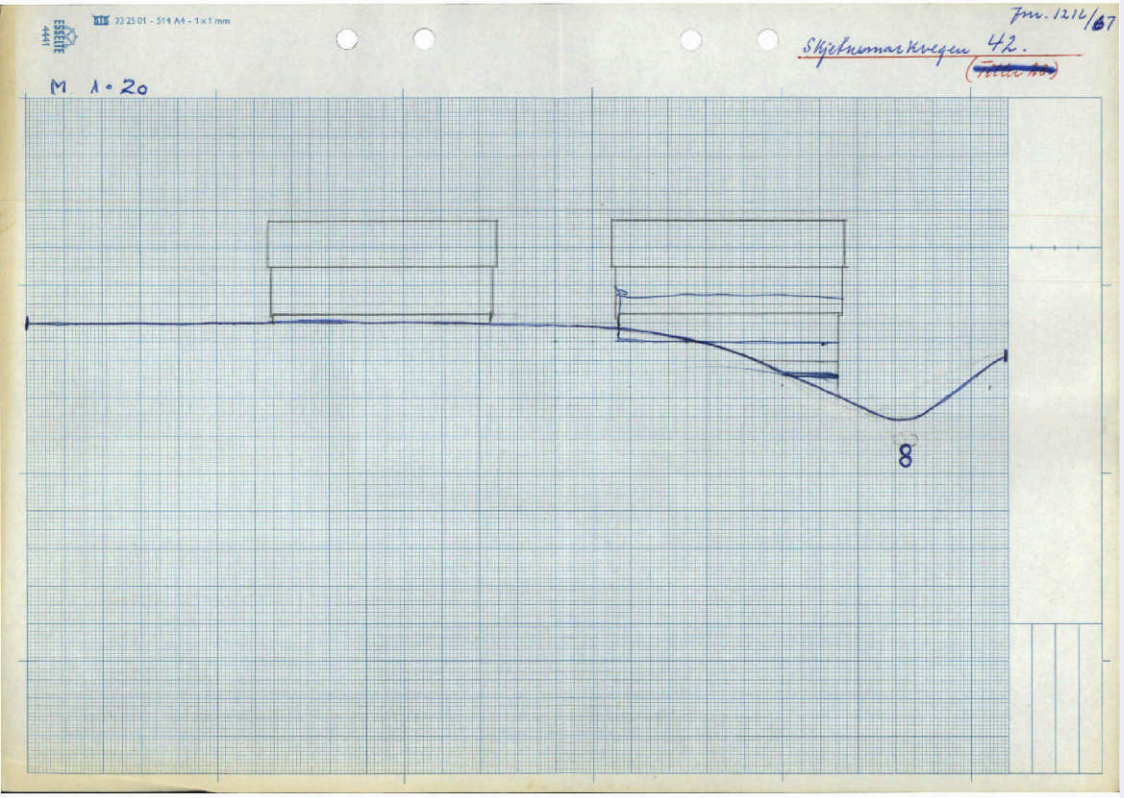
Tor Haugnes
ansvarshavende

Adresse: Gyrandslia 21.

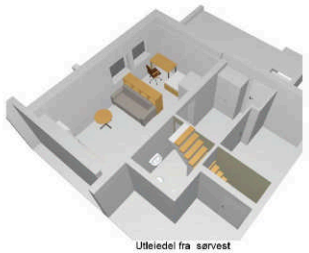



BYGNINGSKONTR.
-3 K 67 01218
MOTTATT - JR. RR.


BYGNINGSKONTR.
-3 K 67 01218
MOTTATT - JR. RR.



E-3


Utleiedel fra sørvest


Utleiedel fra øst

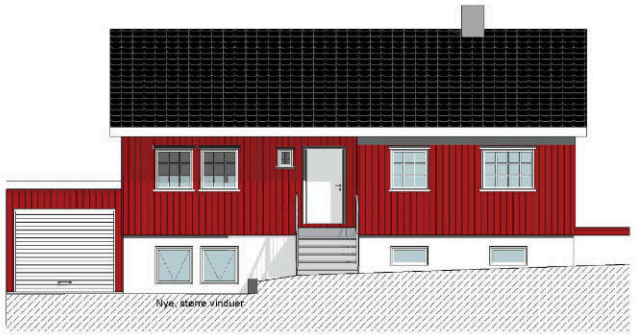

Eksisterende situasjon fra sør


Endret fasade fra nordøst


Eksisterende situasjon fra nord

1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
3D og foto	50-1

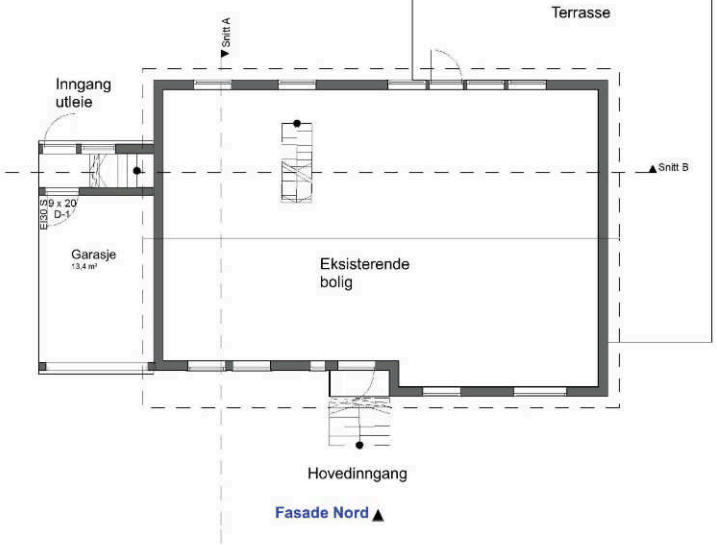
E-2



1:100 Fasade Nord

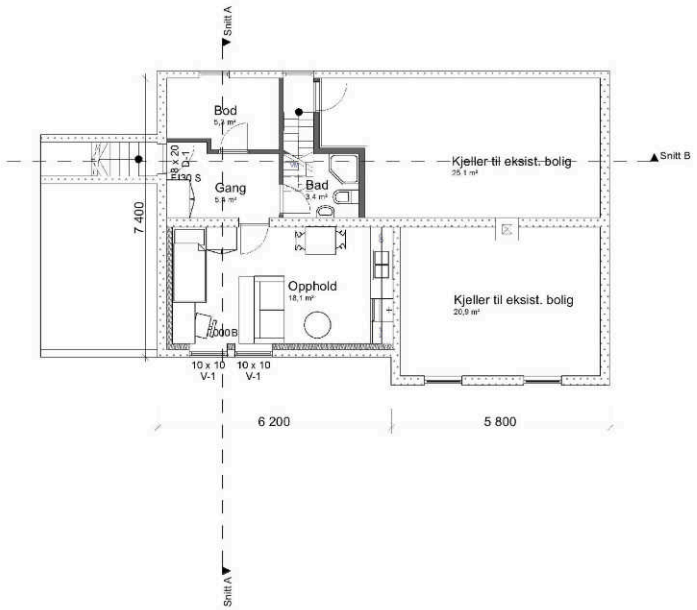
1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
Fasade	1:100
	40-1

E-5

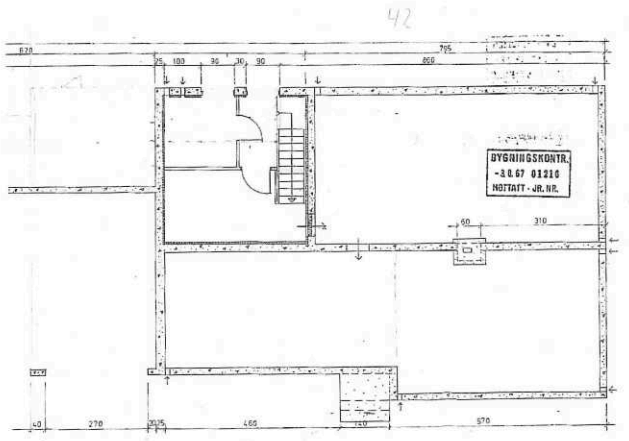


1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
Plan 1.etg.	1:100
	20-1

E-4

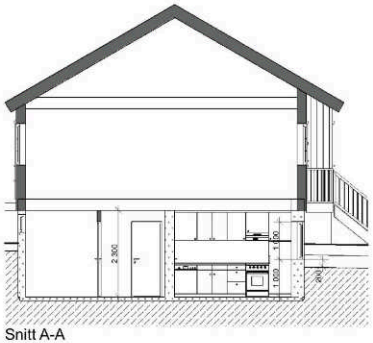


1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
Plan kjeller	1:100 20-0

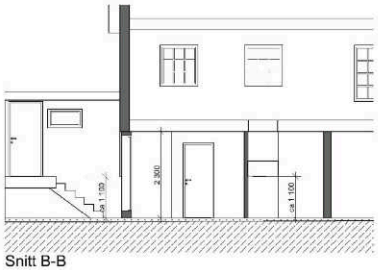


1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
Plan eksisterende kjeller	1:100

E-1



Snitt A-A



Snitt B-B

1123 Skjetnemarkv. 42	
Jøran Gjestad	
Lil Solnes AS	
Byggemelding	15.09.11
Snitt	1:100
	30-1

Fm. 1216/67

Herrer Tore og Torleif Tøndel,
Skjetnemarkveien 42,
7081, Skjetnehaugan

Ad. Deres bolighus på nr. 42, Skjetnemarkveien.

Inspeksjon er foretatt 30.7.69.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene.
Gjenstående arbeider må være utført innen 15. des. d.å.
Huset er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1.8.69

A. Øren

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3166/12

Lil Solnes AS
Kjøpmannsgate 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	11/43966 oppgis ved alle henvendelser	Lil Solnes	23.07.2012

Skjetnemarkvegen 42, ferdigattest for ombygging del av kjeller til utleie

Byggested: **Skjetnemarkvegen 42** Gnr./Bnr.: **323/193**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Lil Solnes AS**
Tiltakshaver: **Jøran Gjestad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.07.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 4945/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Jøran Gjestad, Skjetnemarkvegen 42, 7081 SJETNEMARKA.

155076/12

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/43966	23.07.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

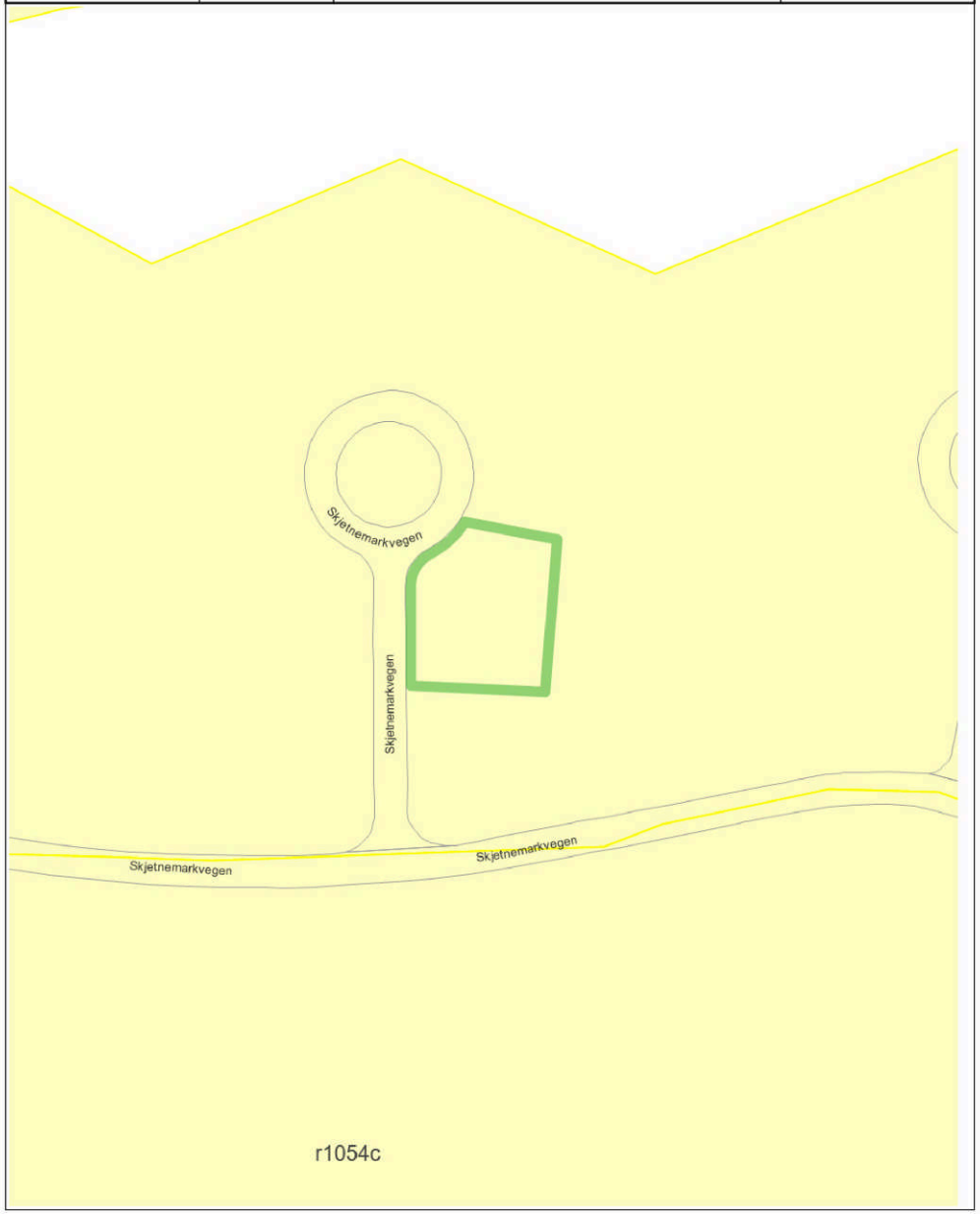


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

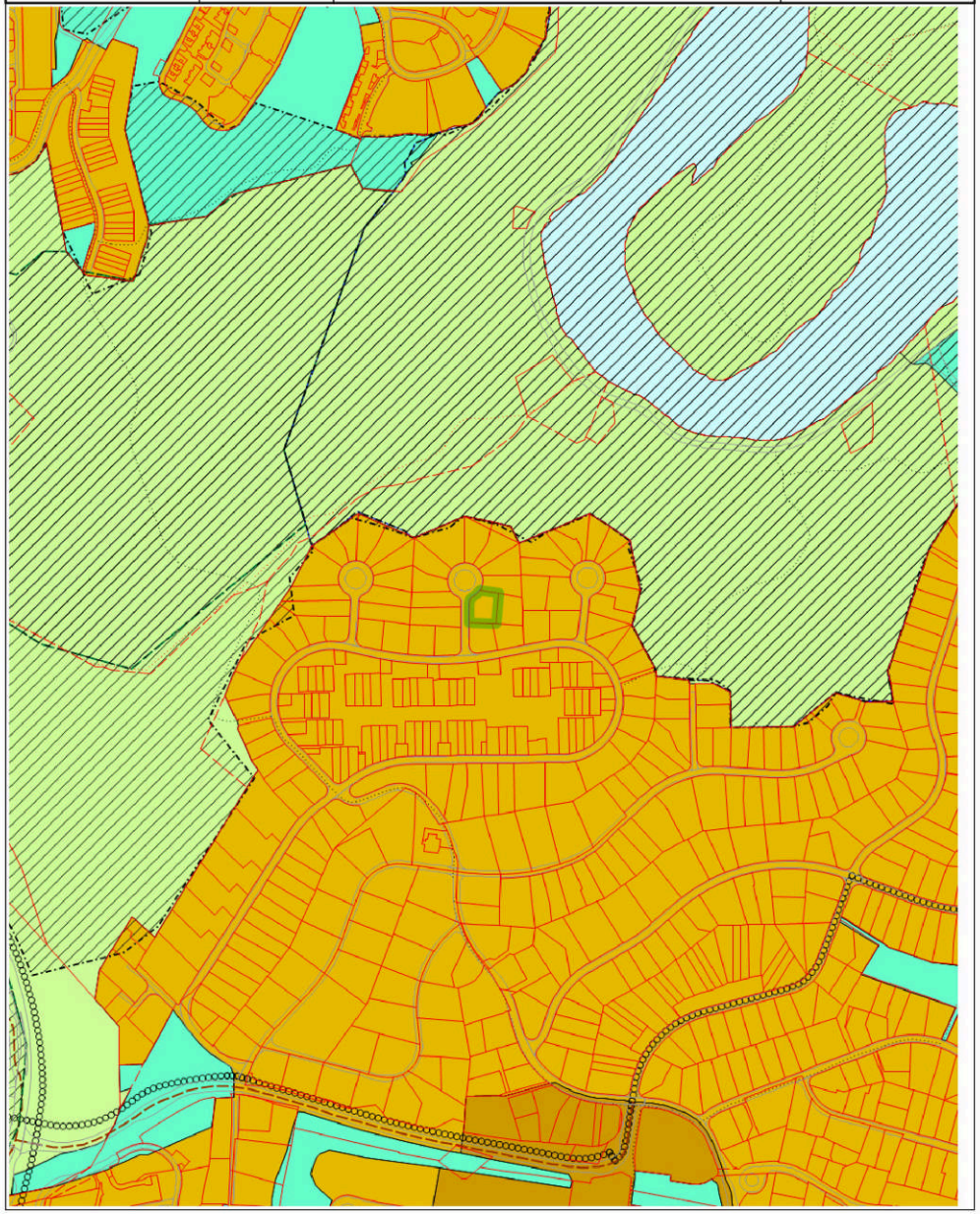
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 1
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- LNFR

R 1054 I, st.f: 11.12.63

m/tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d).

NORDRE DEL

V e d t e k t e r

til reguleringS- og bebyggelsesplan for Skjetnehaugene i Tiller kommune. Stadfestet 11.12.63.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
   a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
   b) Småhus med inntil 2 leiligheter.
   e) De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikksenter, barnehage, 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 plasering huset har på reguleringsplanen kan sokkeletasje innredes.
   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, d.v.s. 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 45°.

§ 5.

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

§ 6.

Hvor byggelinje ikke er angitt, skal bygninger plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan gjøre unntak 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.

§ 8.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vi virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Tillegg vedtatt br. 18.04.67 br. 10.01.89

Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som 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 vegg 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.

§ 10.

I friområdet kan nødvendig byggverk for utnyttelse av friområdet oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

034B210

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/10356/107
Uthentet 2025-05-16 08:45

Dok.nr. 10356 dagbokført 7/8-69
Trondheim byskr vesembete

TRONDHEIM KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst » 67 » 99
J.-nr. 520/69

MÅLEBREV
OVER

gnr.323 bnr.473 Skjetnemarkvegen nr.42 B.

År 1969 den 17. juli ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr.323 bnr.193 Skjetnemarkvegen nr.42.

Forretningen var rekvirert av grunneierne Tore og Torleif Töndel.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avdelingsingeniör J. Moxness.

Kartvitne var T. Rimol.

Rekvirenten var varslet ved berammelse j.nr.520/69 av 17/7-1969.

Grensene mot de tilstötende eiendommer var koordinatbestemt ved tidligere kartforretning som respektertes.

Ved forretningen mötte grunneierne Tore og Torleif Töndel v/ Torleif Töndel.

De som mötte ble enige om grensene, som er i samsvar med stadfestet reguleringsplan og godkjenning i Bygningsrådets möte den 9/7-69.

Parsellens grenser, störrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart. Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

V

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/10356/107
Uthentet 2025-05-16 08:45

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter:

Mot	gnr.323	bnr.192	Skjetnemarkvegen	nr.40	.....	22,62m
"	"	323	"	196	"	"	"	48	.....	12,00"
"	"	323	"	195	"	"	"	46	.....	14,00"
"	"	323	"	350	"	"	"	44 B	.....	25,88"
og "	"	323	"	193	"	"	"	42	.....	29,16"

Arealet er 663,1 m2 som utgår av gnr.323 bnr.193 Skjetnemarkvegen nr.42 og gis

gnr.323 bnr.473 Skjetnemarkvegen nr.42 B.

Forretningen sluttet den 24. juli 1969.

Arne Burheim.

Kartvitne:

T. Rimol.

J. Moxness.

Det attesteres at tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen
Arne Burheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/9403/107
Uthentet 2025-05-16 08:44

Dok.nr. 9403 dagbokført 15/8-67
Trondheim byskr. rembeir
Stempel kr. 75,-

TRONDHEIM KOMMUNE

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 7/7 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Skjetnemarkvegen 42, g.nr. 323 br.nr 193 i Trondheim til Tore Töndel, f. og Torleif Töndel, f.

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 30/6 1967 utgjør parsellen 1437,1 m²
og skal betales etter pristakst med kr. 5,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 7.185,50 - sjutusenetthundreåttifem 50/100 kroner -
er avgjort på omforenet måte.

Gategrunn, som gjøres opp sammen med tomten, legges ut straks uten erstatning.
Grunneiertilskudd 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 for 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. 1967/9403/107
Uthentet 2025-05-16 08:44

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. juli 1969. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 15. august 1967.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordfører.

Gjenpartens riktighet bekreftes
For Trondheim finansrådmann:
G. Grane.

Trondheim kommune
Ordfører (Stempel)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16196/107
Uthentet 2025-05-16 08:38

16196 | 27.11.69
TRONDHEIM
BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

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

Undertegnede Torleif Vandel

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323/473 *gate/bruksnavn Skjetnemarkv. 42 B.

og undertegnede Tore Vendel.

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323/193 *gate/bruksnavn Skjetnemarkv. 42.

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 9/4-69.

Tr.h. byg.jnr. 1280/69., 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 byggeforskrifter, (jfr byggeforskriftenes kap. 19).

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim. den 1/9 1969

Kan tinglyses
Trondheim den 25.10.69

Torleif Vandel

Tore Vendel

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

1. Thorvald Nilsen 2. John Hammerfjell

*) Stryk det som ikke passer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5359/107
Uthentet 2025-05-16 08:37

Dok.nr. 5359 dagbokført Trondheim byskriverembete 9/5. 68

ERKLÆRING

323/193

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr. nr. Skjetnemarkv. 42 gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eindommen:

1. Eieren forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.
2. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet gjennom autorisert rørleggermester før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen. Alt rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørleggermester.
3. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
4. Når ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
5. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
6. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg, som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
9. «Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper dersom avløp er anbrakt lavere enn det nivå gaten har over uttrekkets forgreningspunkt eller lavere enn kote + 4.00 (i forhold til Oppmålingsvesenets 0-punkt)».
10. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tilstoppes.
11. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
12. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Trondheim, den 8/5 19 68

Torleif Vandel
Skjøteinnehaver

Tore Vendel
Eier

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Trondheim ~~byrett~~, ... / ... 19...

R/j

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16127/107
Uthentet 2025-05-16 08:36

DOKUMENT NR. 16127 DATERT PÅ 26.11.69
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 323 - bnr. 473 Skjetnemarkv. 42 B.	Trondheim	Torleif Tøndel
gnr. 323 bnr. 193 Skjetnemarkv. 42.	Trondheim	Tore Tøndel.

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Tr. heim den 19-11-69

Torleif Tøndel — Tore Tøndel

Til vitterlighet :

Arne Hafstad — Øivind J. Eklund

lo-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/7137/107
Uthentet 2025-05-16 08:35

TINGLYST
7137

ERKLÆRING

Supplement til målebrev j.nr. 294/67 og 520/69.

Tore Tøndel, Skjetnemarkv. 42 a, g.nr. 323 bnr. 193, gir eieren av Skjetnemarkv. 42 b, g.nr.323 bnr.473, rett til adkomst på felles innkjøringsvei over sin eiendom 42 a, g.nr.323 bnr. 193.

Vedlikehold etc. av vei deles mellom partene.

Trondheim 18. april 1997

Tore Tøndel

Tore Tøndel

Vitner:

Vi bekrefter herved at Tore Tøndel har underskrevet denne erklæring i vårt nærvær:

Solveig Langmo — Hans Kr. Haugen

Blokkbokstaver: Solveig Langmo — Hans Kr. Haugen

Fødselsnr: 17/12-45 — 170138

Doknr. 7137 Tinglyst 24.04.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

Notater

Notater

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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: 31250175 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Skjetnemarkvegen 42, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 193, 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: 31250175
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.07.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no