

Velkommen til

Skjetnemarkvegen 23 D, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjetnemarkvegen 23 D
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-	Boligtype	Rekkehus
Omkostninger	kr	102 150,-	Eierform	Eier
Totalpris inkl. omk.	kr	4 092 150,-	Byggeår	1968
Andel fellesgjeld	kr	3 486,-	BRA/BRA-i	125 / 125 m²
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 095 636,-	Soverom	3

Energimerke 

Flott enderekkehus med fin beliggenhet i Sjetnemarka. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Tomta ligger fint til vendt mot sør, med romslig og pent opparbeidet hage og terrasse. Her kan man nyte gode solforhold.

Boligen har et bruksareal på 125 kvm og strekker seg over 2 plan. På hovedplanet har man romslig stue og kjøkken, med en delvis åpen løsning samt et soverom. I underetasjen finner du 2 soverom, et stort bad, eget praktisk toalettrom, bod og et disponibelt rom som i dag er brukt som soverom.

Andre kvaliteter verdt å nevne:
- Rolig og familievennlig område
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Vedovn
- Parkering i romslig garasje samt plass til bil på oppstillingsplass på forsiden av garasjen
- Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til Tiller og Sentrum
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet

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 23 D, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 900, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	102 150,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 092 150,-
Andel fellesgjeld	kr	3 486,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 095 636,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 106 136,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 240,-
2,5% dokumentavgift kr 99 820,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 102 150,- 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: 504,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og kan variere fra periode til periode.

Andre faste kostnader
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening. Det betales kr 5 000,- pr. år fordelt på 2 terminer.

Sameiets felles lån:
Lånenummer: 90517328064, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2025: 8.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 04.05.2025: 209 164
Andel av saldo: 3 486
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2025)
Flytende rente, løpetid 3 år

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 24 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- Det er åpnet opp mellom trapp og stue.
- Bodene i kjelleren er slått sammen og benyttes som soverom 3. Vinduet på soverom 3 er ikke inntegnet på godkjente tegninger.
- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.

Vi gjør oppmerksom på at omgjøring fra bod til soverom er et søknadspliktig tiltak og at tiltaket ikke er omsøkt hos kommunen. 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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 335 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med terrasse, plen og prydbusker.

Byggeår
1968 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Kjøkken, stue og soverom.

Sokkeletasje.
Internt bruksareal: Entré/gang, bad, toalettrom, 2 stk. soverom, rom innredet og brukt som soverom og bod.

Standard
Sokkeletasje
Entré/gang:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Toalettrom:
Flis på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Håndvask.

Soverom 1:
parkett på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.
Innredet rom brukt som soverom 3:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap (teknisk skap).

Bod:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.

1.etasje
Kjøkken:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stue:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Varmepumpe. Vedovn.

Soverom 4:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

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 et rekkehus oppført i 1968, er på 1 etasjer + sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre. Utvendige fasader består av stående og liggende kledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1967. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk / Varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Dette iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024. Gjeldende reguleringsplan er 5001 r1054c Skjetnemarkveien (17.1.1967).

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 1 181 972,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 727 889,-.

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
Gerd Astrid Lysevold

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 21207
Dato: 09.11.1983
over d.e.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 21207
Dato: 09.11.1983
PLIKTIG MEDLEMSKAP I SAMEIET SKJETNEMARKVEIEN 1

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Vi opplyser om at deler av boligens garasje som er oppført på felles tomt også står inne på tomta til rekkehuset.

Sameiets økonomi for 2024:
Driftsinntekter kr. 300.000,-
Driftskostnader kr. 102.793,-
Driftsresultat kr. 197.207,-
Årsresultat kr. 183.233,-
Beløpet er overført til annen egenkapital og reduksjon av udekket tap.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,63 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (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 14-01-2025 av Hans Christian Mæhlum 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:
- Det er åpnet opp mellom trapp og stue.
- Bodene i kjelleren er slått sammen og benyttes som soverom 3. Vinduet på soverom 3 er ikke inntegnet på godkjente tegninger.
- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.
- Det bemerkes at soverom 3 ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Friden
Beskrivelse av arbeidet: Utført av avdøde samboer som var faglært rørlegger og tidligere ansatt VVS. Friden. Var ikke ansatt under oppussingen, men var en faglært som var ufør på dette tidspunktet.

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

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

Utført av avdød samboer.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Har ikke kjennskap til det, samboers ansvar. Utført av en snekker.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Taktekking. Utført av fagfolk, men har ikke oversikt over hvilken fagfolk. - 2006: Ny takrenner og nedløpsrør, beslag. (egeninnsats av beboere i rekkehuset.)

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Ikke oversikt over firmanavn
Beskrivelse av arbeidet: Garasje utvidet, og lagt betong på gulv og ny panel.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av garasjen. Utført av avdød samboer.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Tilbakeslag fra bad til soverom vegg i vegg i 2023. Ble ordnet opp i gjennom forsikringen. Feil er dermed rettet opp i.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Frøiland bygg skade as
Beskrivelse av arbeidet: Opptørking, bytting av gulv og nødvendige reparasjoner. Ingen funn av fuktskader etter dette.

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

- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Varmeforum as
Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Har ikke oversikt grunnet avdød samboers ansvar
Beskrivelse av arbeidet: Fra år 2000- og flere år fremover er det gjort jevnlige oppgraderinger på det elektriske anlegget som bl.annet bytting av sikringsskap og lagt nye kurser. Alt er utført av fagfolk. Noe er utført av familie som er utdannet elektriker.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Garasje ble utvidet i år 2003
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Har en forståelse av at det er godkjent, men har ikke full oversikt da ansvaret lå på avdød samboer. Sameiet har godkjent utvidelsen i 1988 da første utvidelse ble utført. Utvidelse i 2003 var en oppgradering av utvidelse gjort i 1988. Endringen er oppført på tegninger fra kommunen.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Pga av nye regler er det forekommet avvik på takstige. Dette gjelder for hele rekken.

Tilleggsinformasjon til selgers egenerklæring:
- Det er lag panel på utvendig kledning under stuevinduene. Dette ble gjort på slutten av 80-tallet.
- Markisene på terrassen er av eldre dato.
- 2010-2011: På stue ble tverrvegg etterisolert. På kjøkkenet ble det etterisolert på vindusvegg.
- Felles utelys på tverrveggen som går på strømmen til denne boenheten. Strømutgift for dette blir dekket av velforeningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 14.01.2025
- Energiattest
- Selgers egenerklæring datert 18.03.2025
- Oversiktskart
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Byggetegninger og byggesøknad
- Innkalling til ordinært årsmøte
- Regnskap for velforeningen
- Protokoll fra årsmøte
- Vedtekter
- Tinglyst erklæring datert 09.11.1973

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

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



Eiendomsmegler 1 ved Marthe Frantzen har gleden av å presentere Skjetnemarkvegen 23 D!



Dette er et flott enderekkehus beliggende i et rolig og familievennlig boområde.



Boligen ligger fint til i boligfeltet med utsikt mot Trondheim.



Boligen har et stor og solrik sørvendt terrasse.



Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker.



God plass til ønsket møblement på platten.



Terrassen er på omtrent 24 kvm, så her er det mer enn nok boltreplass.



Velkommen inn.



Stor og romslig stue på hele 42, 6 kvm.



De store vindusflatene i boligen bidrar til mye naturlig lys.



Nydelig utsikt fra stua.



Stua har fint gjennomlys da det er store vinduer på begge sidene av rommet.



Stua er romslig og har mange ulike møbleringsmuligheter.



Boligen har vedovn som bidrar til en hyggelig atmosfære.



Boligen har varmepumpe i tillegg til vedovnen.



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



Det er en delvis åpen løsning mellom stua og kjøkkenet, noe som bidrar til en god romfølelse.



Stort og pent kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Lyst kjøkkenet er oppgradert i 2011. Det er integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet er i bra stand og har fått tildelt tg1 av takstmann.



Dobbel oppvaskkum.



Soverommet i hovedetasjen er på hele 11,2 kvm.



Det er montert stor og praktisk garderobeløsning på soverommet.



Gang i 1. etasje.



Soverom i sokkeletasjen.



Soverom i sokkeletasjen.



Soverom i sokkeletasjen.



Rom som i dag er benyttet som kontor. Rommet har tidligere også vært benyttet som soverom.



Stort og pent bad med fliser på gulv og vegger.



Mye skapplass på badet.



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Eget praktisk toalettrom.



Yttergang med plass til oppheng av yttertøy og sko.



Pent opparbeidet inngangsparti.



Boligen ligger i et rolig og familievennlig område.



Garasjen finner du rett ved boligen. Kort tilgang til huset fra parkeringen.

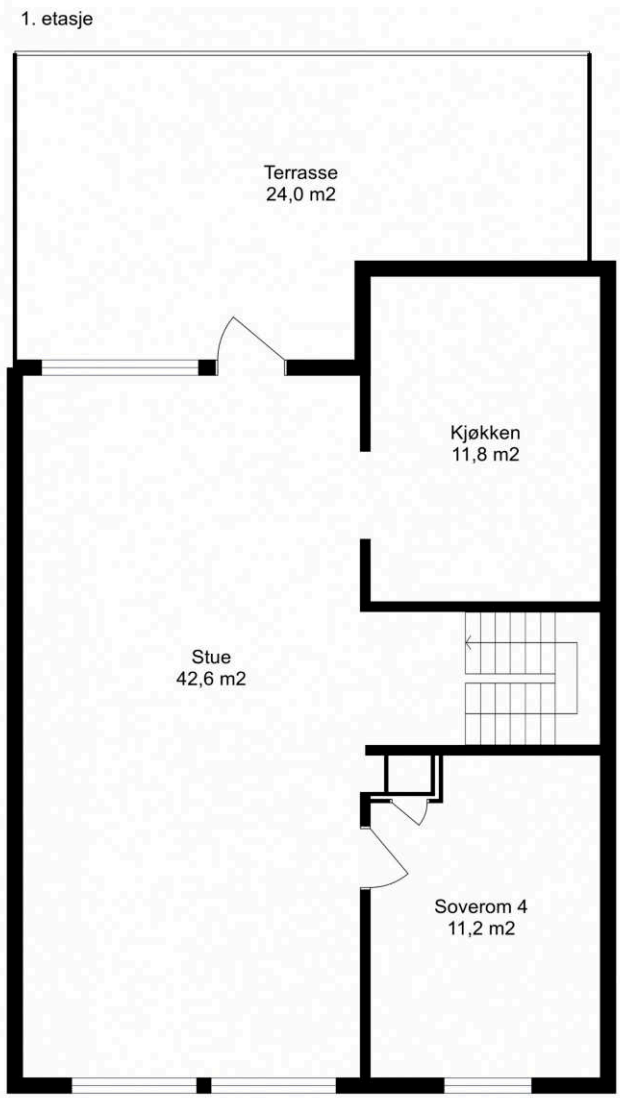


Området er pent opparbeidet med lekeplasser, fotballbane og internveier/stier gjennom tunene.



Fotballbane i området. Perfekt for barnefamilier.

Plantegning

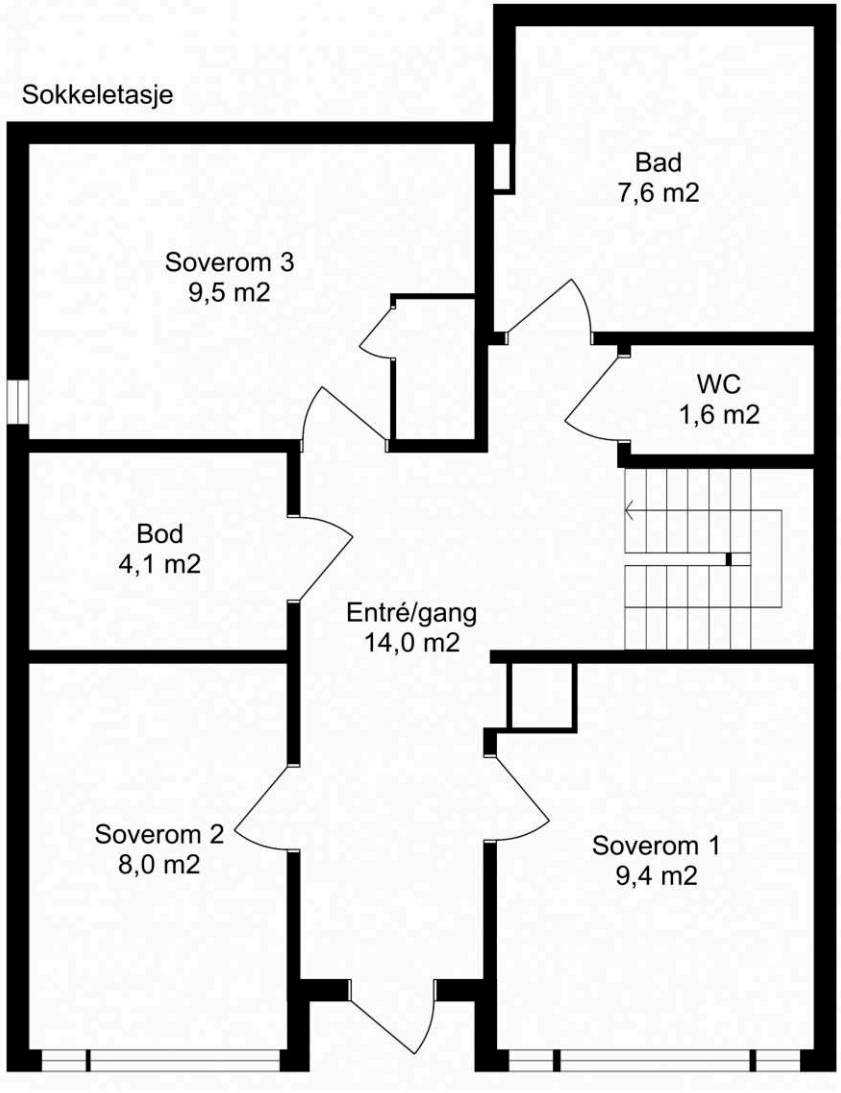


FYKSEN TAKST

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.

SKJETNEMARKVEGEN 23D

Nabolaget Sjetnemarka - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mikkelvegen	Linje 10, 24, 45	4 min 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	4 min 3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10.5 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	505 elever, 29 klasser	13 min 0.9 km
Okstad skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	517 elever, 29 klasser	24 min 1.9 km
Rosten skole (1-10 kl.)	427 elever, 29 klasser	26 min 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	14 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	24 min 1.8 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Østre Rosten 4c	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

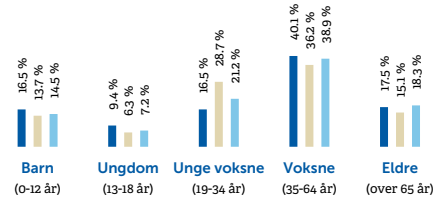
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

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	13 min 0.9 km
Lunderhaugen barnehage (1-5 år)	37 barn	20 min 1.4 km
Fosseskansen barnehage (0-5 år)	27 barn	22 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	12 min 0.8 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	24 min 1.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

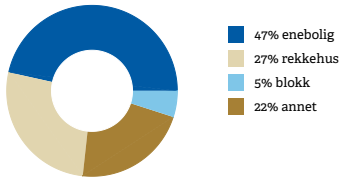
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	6 min 0.5 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	11 min 0.8 km
Mudo Heimdal		21 min
3T-Rosten		24 min

BOLIGMASSE



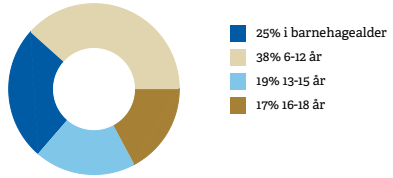
«Det er som ei bygd i byen. Alt man trenger i nærområde, for store og små :-)»

Sitat fra en lokalkjent

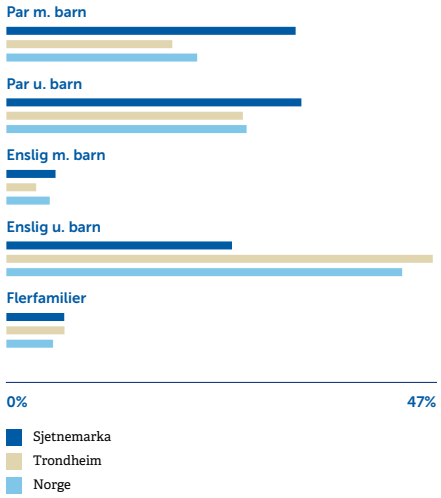
VARER/TJENESTER

City Syd	22 min
Apotek 1 City Syd	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



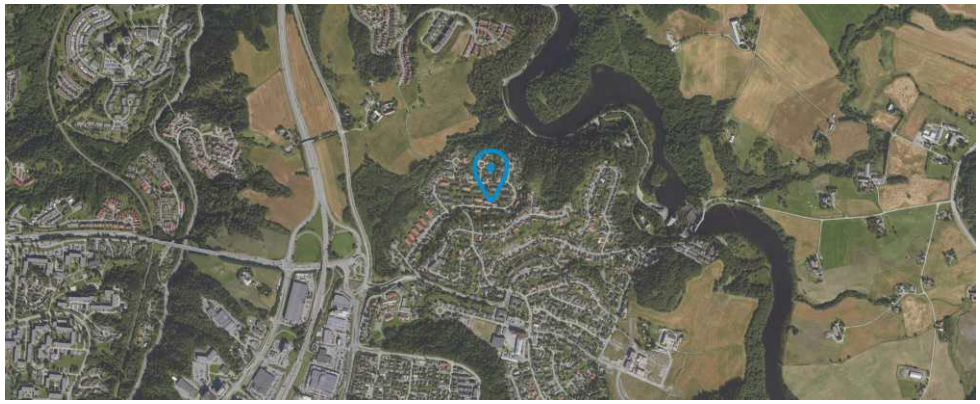
FAMILIESAMMENSETNING

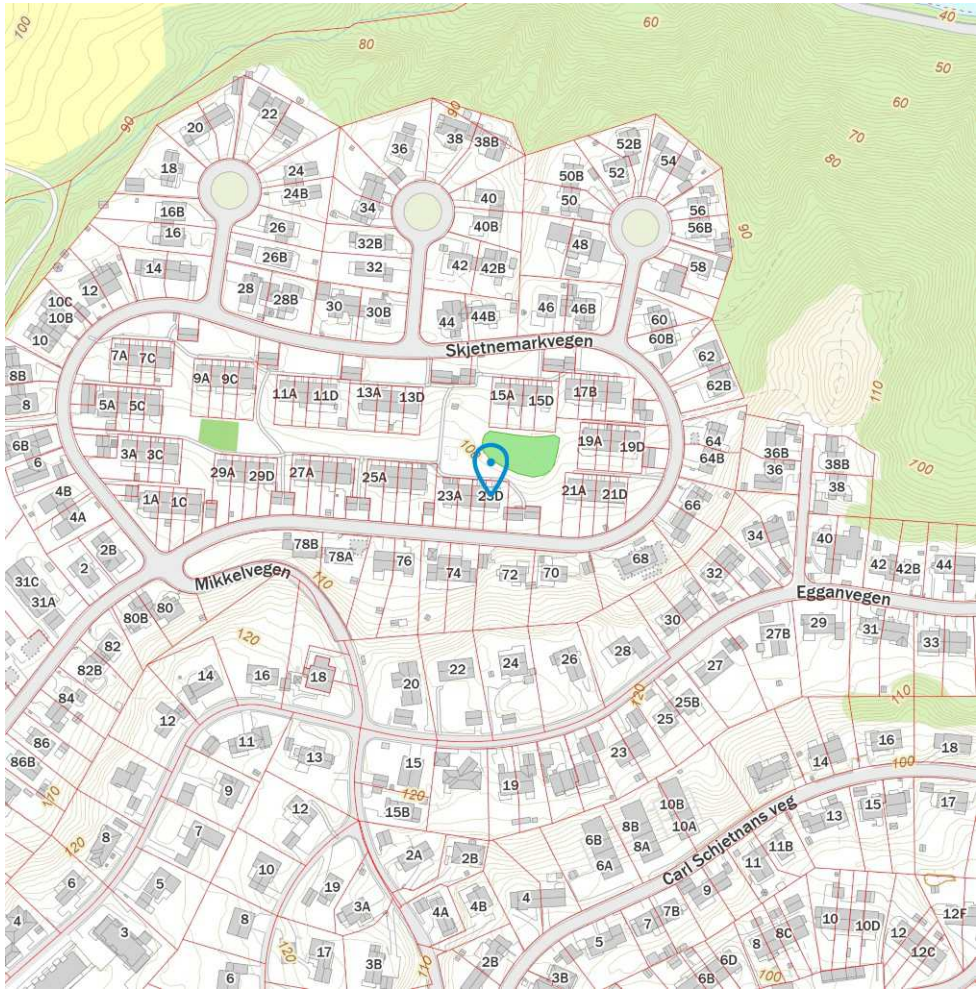


SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skjetnemarkvegen 23 D , 7081 SJETNEMARKA

TRONDHEIM kommune

gnr. 323, bnr. 900

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 15.11.2024 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1253 **Referansenummer:** ZQ3186

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum **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.

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

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

Rekkehus

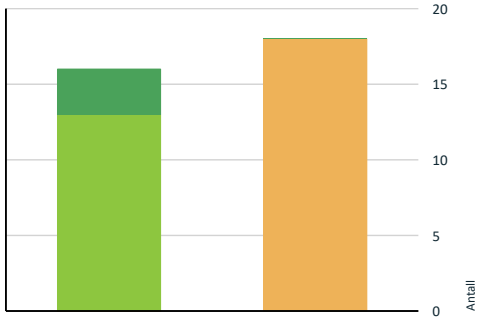
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Det er åpnet opp mellom trapp og stue.
- Bodene i kjelleren er slått sammen og benyttes som soverom 3. Vinduet på soverom 3 er ikke inntegnet på godkjente tegninger.
- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

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 > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	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	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Skjetnemarkvegen 23 D , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 900
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater fra 1987 i følge selger. Taket er kun visuelt kontrollert fra bakkenivå og i hovedsak fra sørsiden.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra av varierende alder. Takrennene ble i følge selger skiftet i 2006, resterende deler er av eldre ukjent alder. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier. Pipehatten ble montert i 2013 i følge fremlagt faktura.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå og i hovedsak fra sørsiden.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mot nord er det kun etablert snøfanger foran inngangsdør og ikke for hele takflaten.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning i hovedsak fra byggeår. Fasaden mot sør og nedre del av veggen mot nord ble malt i 2023-2024.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det registreres bruk av klosser bak den stående kledningen som hinder mot mus og gnagere. klossene er for store til å ivareta lufting bak kledningen.

- Bak den liggende kledningen er det ikke etablert lufting.

- Manglende lufting må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av W-takstoler i tre med undertak av taktro. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Det er delvis gangbart gulv på loftet.
Det registreres synlige luftespalter både innvendig og utvendig.

Jevnlig tilsyn anbefales på et generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes stedvise fuktmerker rundt pipegjennomføringen, grunnen til disse er ikke kjent. Ved fuktmåling registreres det ca 16% fukt i treverket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av beslag rundt pipegjennomføring anbefales.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og fra 1999. De store vinduene på soverom samt stuevinduene er fra byggeår, mens resterende er fra 1999. På fastkarmene i stuen ble glassene skiftet i senere tid.

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

Tilstandsrapport

Det registreres slitasje på innvendig og utvendig på vinduene fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av vinduene fra byggeår anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Dører

Malt ytterdør fra 1990 og malt balkongdør i tre fra ca 1990 i følge selger.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er fra 2007 i følge selger. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverk er av tre. Terrassen er anlagt på terreng, underliggende konstruksjon lot seg ikke inspisere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er av varierende alder og består av flis, laminat og parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag i 1 etasje og støpt plate på mark i kjeller fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2011 i stuen. Sotluken er plassert ved trappen i sokkeletasjen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Jevnlig tilsyn mtp sprekkdannelser anbefales. Det er etablert inspeksjonsluke til pipa på soverom 4.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har bad, soverom og bod som ligger mot vegg under terreng. Rommene ventileres via naturlig avtrekk. Hulltaking og fuktmåling er foretatt på soverom 3.
Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utført og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Utforet vegg er utført med plast dampsperre, dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning og kan bidra til at eventuell fukt stenges inne i veggen. Ved fuktmåling i treverket registreres ca 11,5 % fukt. Fuktinnholdet i innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skjetnemarkvegen 23 D , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 900
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører av ukjent alder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ca 2000 i følge selger og ble utført i egen regi og som vennetjeneste. Dokumentasjon i form av bilder fra byggingen er fremvist.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt panel i himling.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det registreres ca 8 mm fall fra gulv ved dør til slukene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen og plastsluk ved vaskemaskin trolig fra 1990 tallet. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er skjult. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Dusjsone



Ved vaskemaskin

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Eier opplyser at hjul på dusjdørene vil bli skiftet før salg.

SOKKELETASJE > 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.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom 3 uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble pusset opp i 2011 i regi av eier.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2011 er tilkoblet avtrekkskanal.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra ca 2000.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk.
Rommet er innredet med gulvmontert WC og håndvask. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er av varierende alder. Stoppekran er plassert i teknisk skap på soverom 3.

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 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende alder.
Eier opplyser at det i 2023 var tilbakeslag fra sluket ved varmtvannsbereder. Skaden ble utbedret av innleide håndtverkere (forsikringssak)

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.

TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe i stuen fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i teknisk skap på soverom 3. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2012 **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. Sikringsskapet er plassert i boden og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.
Eier opplyser at sikringsskapet ble oppgradert i 2000.
Selger har fremlagt el-tilsynsrapport uten avvik datert 17.09.2021

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Skjetnemarkvegen 23 D , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 900
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 varmekabler i sokkel, stikk for varmtvannsbereder og diverse arbeider i 2001 er fremvist.
Samsvarserklæring for øvrige deler av boligen er ikke fremvist.

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 Innhenting/utarbeidelse av manglende samsvarserklæringer anbefales.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Eier opplyser at det ble lagt drensrør gjennom uteområdet på sørsiden av boligen fra byggeår. Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av drenering anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren av ukjent type mur/betong fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.
Innvendig side av muren er utforet og kledd med panel på soverom og flis på badet.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et slakt hellende område.
Terrenget i hagen er skjult bak terrasser. På nersiden er det slak helling mot nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det ble i følge eier gjort utbedringer på utvendig vannrør i 2010 grunnet lekkasje.

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

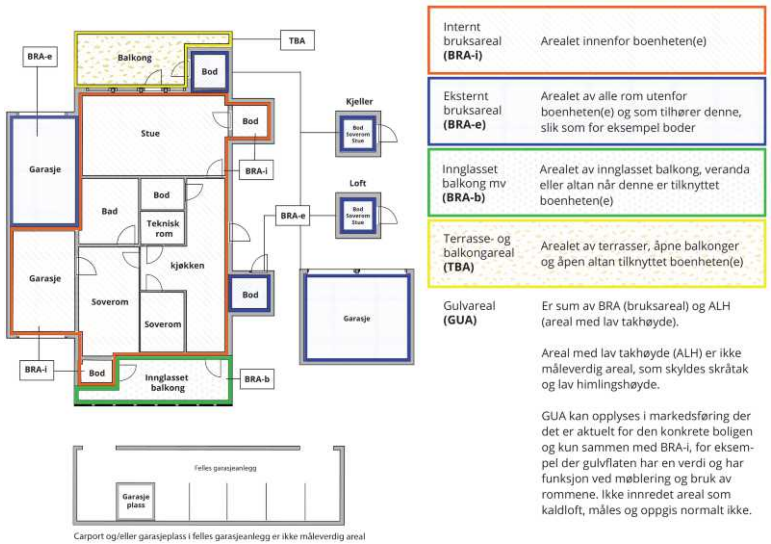
Hva er måleverdig areal?

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.

Skjetnemarkvegen 23 D , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 900
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	67			67	24
Sokkeletasje	58			58	
SUM	**125**				**24**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		
Sokkeletasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Bod		

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:

- Det er åpnet opp mellom trapp og stue.
- Bodene i kjelleren er slått sammen og benyttes som soverom 3. Vinduet på soverom 3 er ikke inntegnet på godkjente tegninger.
- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at soverom 3 ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	27			27	
SUM	**27**				
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

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)
Rekkehus	120	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Gerd Astrid Lysevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	900		0	335.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjetnemarkvegen 23 D

Hjemmelshaver
Lysevold Gerd Astrid

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.11.2024	
2	14.01.2025	
3	24.02.2025	
4	25.04.2025	

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.

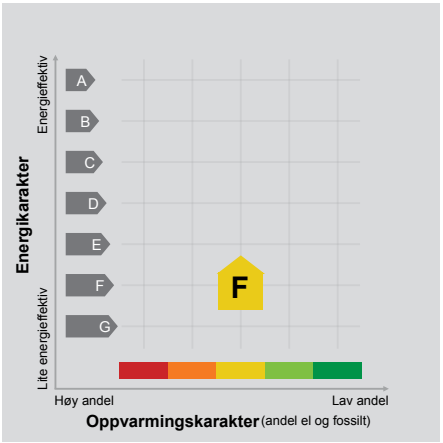
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Skjetnemarkvegen 23D
Postnummer	7081
Sted	SJETNEMARKA
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	900
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182740810
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51572
Dato	18.11.2024



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.

bankID SIGNERT 18.03.2025
Lysevold, Gerd Astrid

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

Gerd Astrid Lysevold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1985
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skjetnemarkvegen 23D
7081 Sjetnemarka

5001-323/900/0/0

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?: 2000

Firmanavn: Friden

Beskrivelse av arbeidet: Utført av avdøde samboer som var faglært rørlegger og tidligere ansatt VVS. Friden. Var ikke ansatt under oppussingen, men var en faglært som var ufør på dette tidspunktet.

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

• **Ja**

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

Utført av avdød samboer.

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

• **Ja**

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Har ikke kjennskap til det, samboers ansvar. Utført av en snekker.

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking. Utført av fagfolk, men har ikke oversikt over hvilken fagfolk. - 2006: Ny takrenner og nedløpsrør, beslag. (egeninnsats av beboere i rekkehuset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Ikke oversikt over firmanavn
   Beskrivelse av arbeidet: Garasje utvidet, og lagt betong på gulv og ny panel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av garasjen. Utført av avdød samboer.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tilbakeslag fra bad til soverom vegg i vegg i 2023. Ble ordnet opp i gjennom forsikringen. Feil er dermed rettet opp i.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frøiland bygg skade as

Beskrivelse av arbeidet: Opptørking, bytting av gulv og nødvendige reparasjoner. Ingen funn av fuktskader etter dette.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Varmeforum as
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis

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?: 2000

Firmanavn: Har ikke oversikt grunnet avdød samboers ansvar

Beskrivelse av arbeidet: Fra år 2000- og flere år fremover er det gjort jevnlige oppgraderinger på det elektriske anlegget som bl.annet bytting av sikringsskap og lagt nye kurser. Alt er utført av fagfolk. Noe er utført av familie som er utdannet elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Garasje ble utvidet i år 2003

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har en forståelse av at det er godkjent, men har ikke full oversikt da ansvaret lå på avdød samboer. Sameiet har godkjent utvidelsen i 1988 da første utvidelse ble utført. Utvidelse i 2003 var en oppgradering av utvidelse gjort i 1988. Endringen er oppført på tegninger fra kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Pga av nye regler er det forekommet avvik på takstige. Dette gjelder for hele rekken.

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.

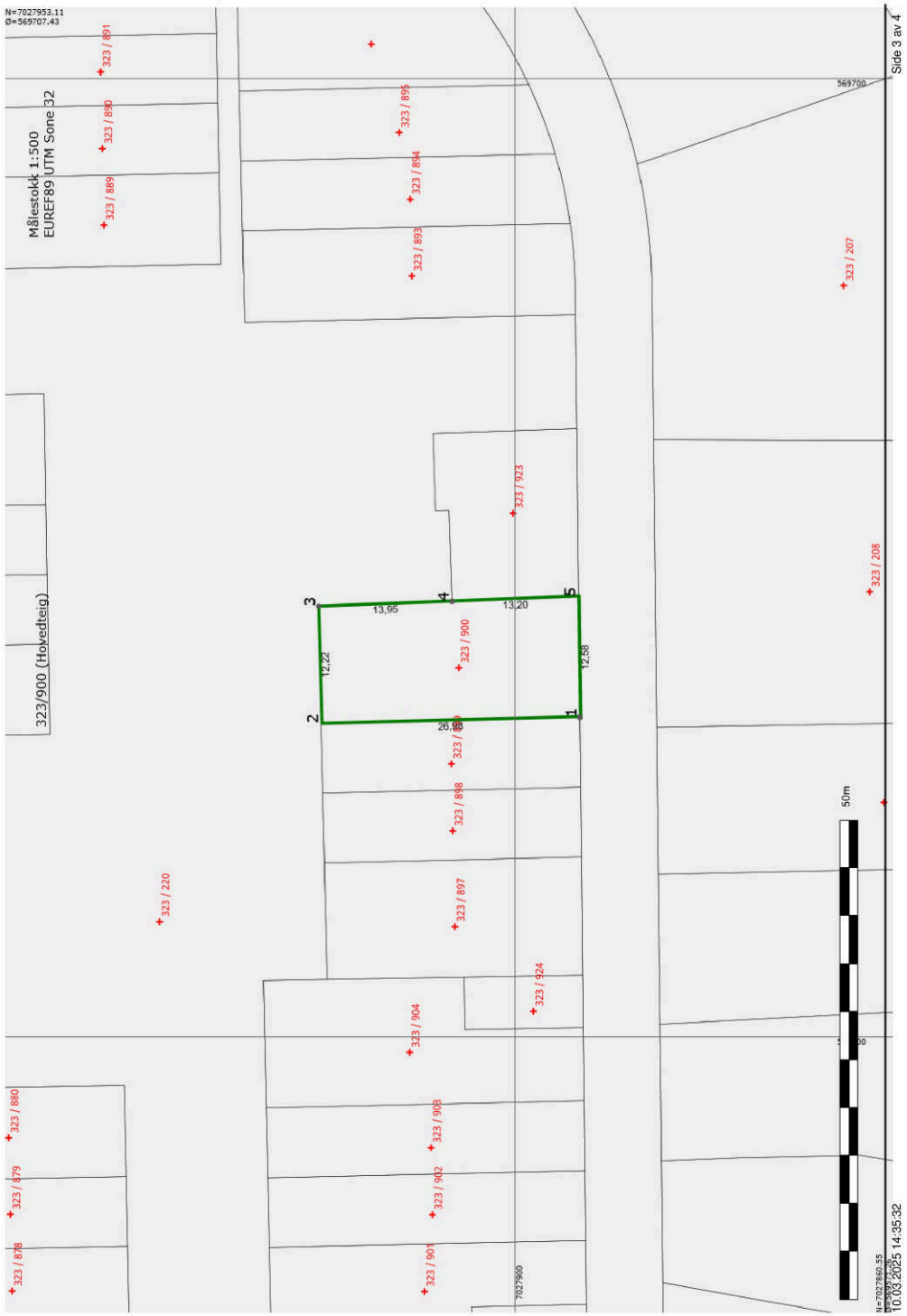
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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



Tegnforklaring

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





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

456/67
Bygn.råd. jnr.

G.nr. | Br.nr.

Matr.nr. Skjetnemarkveien 23,

Bygningsrådets møte den 26.4.67

Sak nr. 67/562

Hus I

Anm. av 10.3.67 fra Posten og Høgskolens Boligbyggelag ved ark. Engh om oppførelse av rekkehus av tre i en etasje med innredet sokkeletasje, areal 273.5 m2, vertikalt delt for 4 leiligheter på 4 rom og kjøkken, bad og w.c.
(Huset er samme type som er bygget på Valset VI).
Garasjeplassering for 4 biler er angitt på situasjonskartet

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner planene.
Planene i sokkel må utføres i samsvar med forskriftene.
Reviderte tegninger for dette må sendes bygningskontrollen for godkjennäng.
Målsatte tegninger må sendes inn, samt situasjonskart med hus og garasje inntegnet for sluttbehandling av bygningssjefen.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse etter kommunens bestemmelser.
Det må sendes inn planeringsplan for området som viser at det er mulig å innpasse hus med sokkeletasje i terrenget.
Det tass videre forbehold om å kunne avtrappe husene etter at disse er stukket ut i marken.

4000-12-66 Sentrum

Jm. 466/67 Rekv. utsk 7-8-67.

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

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

BYGNINGSKONTR.
-7.4.67 00456
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. 57/8

Skjetnemarkveien gate nr. 28.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Rekkehus i en etasje med sokkel, på situasjonsplan anmerket med Hus I

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) Ca. kr. 70 000,- pr. leilighet

Sak nr.	Behandlet
670562	26 APR. 1967.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	–	m²
Eldre bebyggelse areal	–	m²
Areal av nybygg	273,5	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	413,-	m²

Anm. 10,-
Kontr 340,-
kr 350,-

[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:

Planer, snitt og fasader M = 1 : 100

Sit. plan M = 1 : 1000

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:

Leiregrunn. Forskriftsmessig fundamentering.

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

Iflg. egen plan for området utarbeidet av siv. ing. Reinertsen.

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

Iflg. reg.plan.

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

Ingen.

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

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.

Adkomst fra Skjetnemarkveien.

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

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Iflg. planer og fasader.

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

Ingen

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

Iflg. reg.plan.

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

Utv. murer under terreng slemmes og gis 2 strøk asfaltemulsjon.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Lett bindingsverk med 10 cm mineralullfilt. Skillevegger mellom leiligheter 18 cm betong som føres opp til taktro.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Sperretak med bordtak, papp, sløyfer og lekter med takhud av svart storbølget Eternitplater.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Trebjelkelag.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Elektrisk oppvarming med tillegg av ovnsfyring.

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

B = 85 cm, stign.fh. = 18/25 cm.

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

1 stk. 1 st. x 1 st. røykpipe pr. leilighet.

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

Etasjehøyde: 1. etg. = 240 cm
Sokkeletg. = 235 cm

Lysareal over lovens minimum.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk. WC pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

De planlagte rekkehus er av samme type som allerede er anmeldt og bygget i Johan Falkbergetsvei (Valset VI) for Trondheim Kommune.

Trondheim den 18. mars 19 67

Arkitekt MNAL Ragnar Engh
anmelder

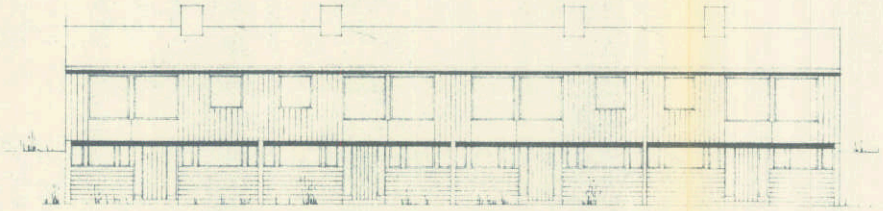
Reidar Iglum
Posten og Høgskolenes Boligbyggelag.
byggherre

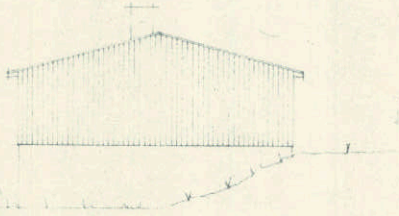
Adresse: Museumsplass 1.

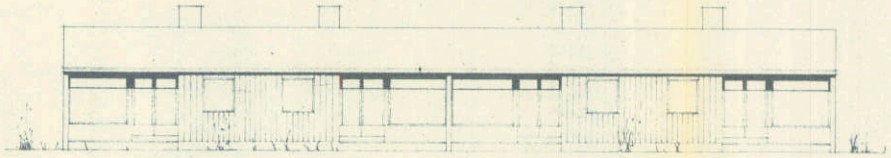
Adresse: .....

ansvarshavende

Adresse: .....







Sak nr.	Behandlet
670562	26 APR. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONT. -7.4.67 60938 MOTTATT - JR. NR.

Jnr. 456/67

~~Tittn 28.~~

Skjetnemarkvegen 23.

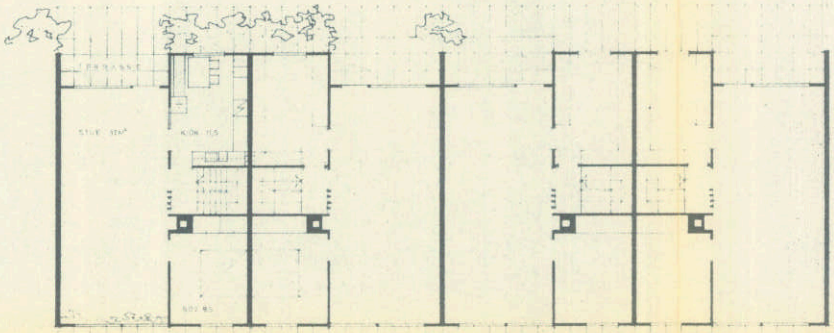
POSTEN OG HØGSKOLENES BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS PÅ SKJETNEMARKA

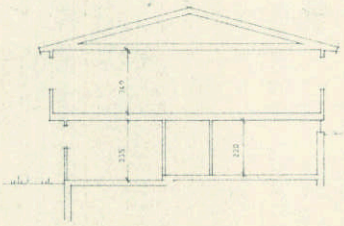
FASADER

HUS I

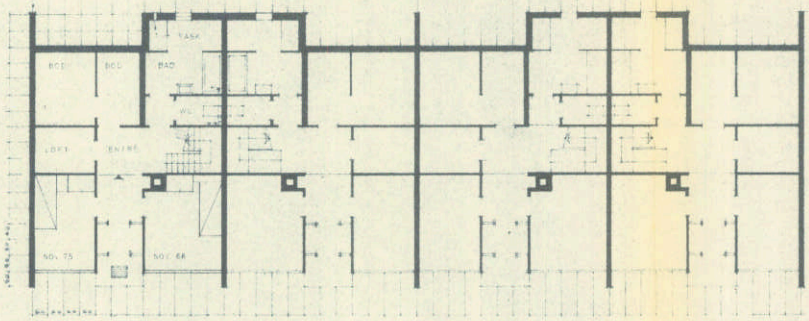
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL
MEDARBEIDER, ARKITEKT MNAL KARI KJÆRVIK

80





PLAN AV 1 ETG.



PLAN AV SOKKEL

Sak nr.	Behandlet
670562	26 APR. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONT. -7.4.67 60938 MOTTATT - JR. NR.

Jnr. 456/67

~~Tittn 28.~~

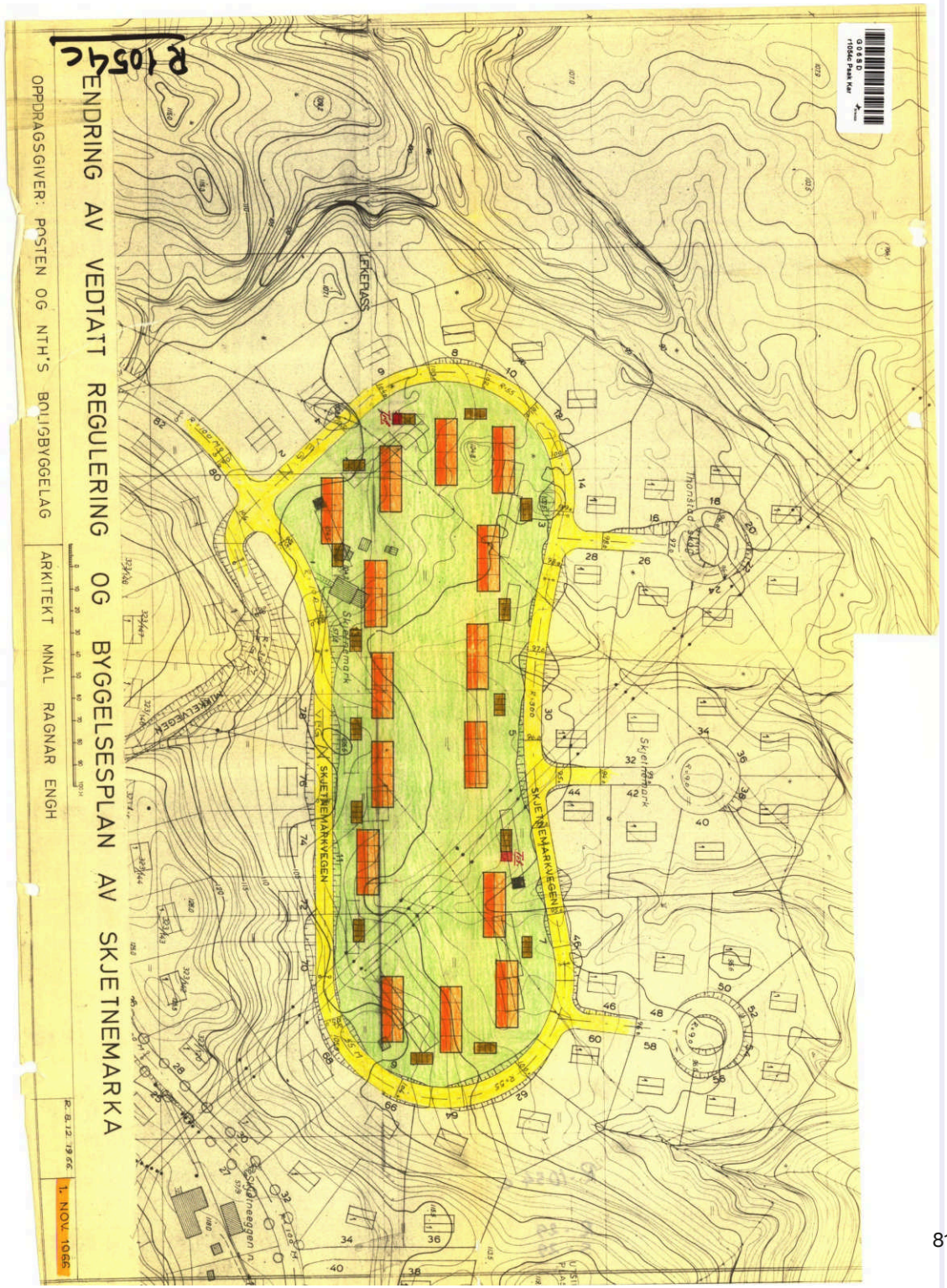
Skjetnemarkvegen 23.

POSTEN OG HØGSKOLENES BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS PÅ SKJETNEMARKA

PLANER

HUS I

RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL
MEDARBEIDER, ARKITEKT MNAL KARI KJÆRVIK

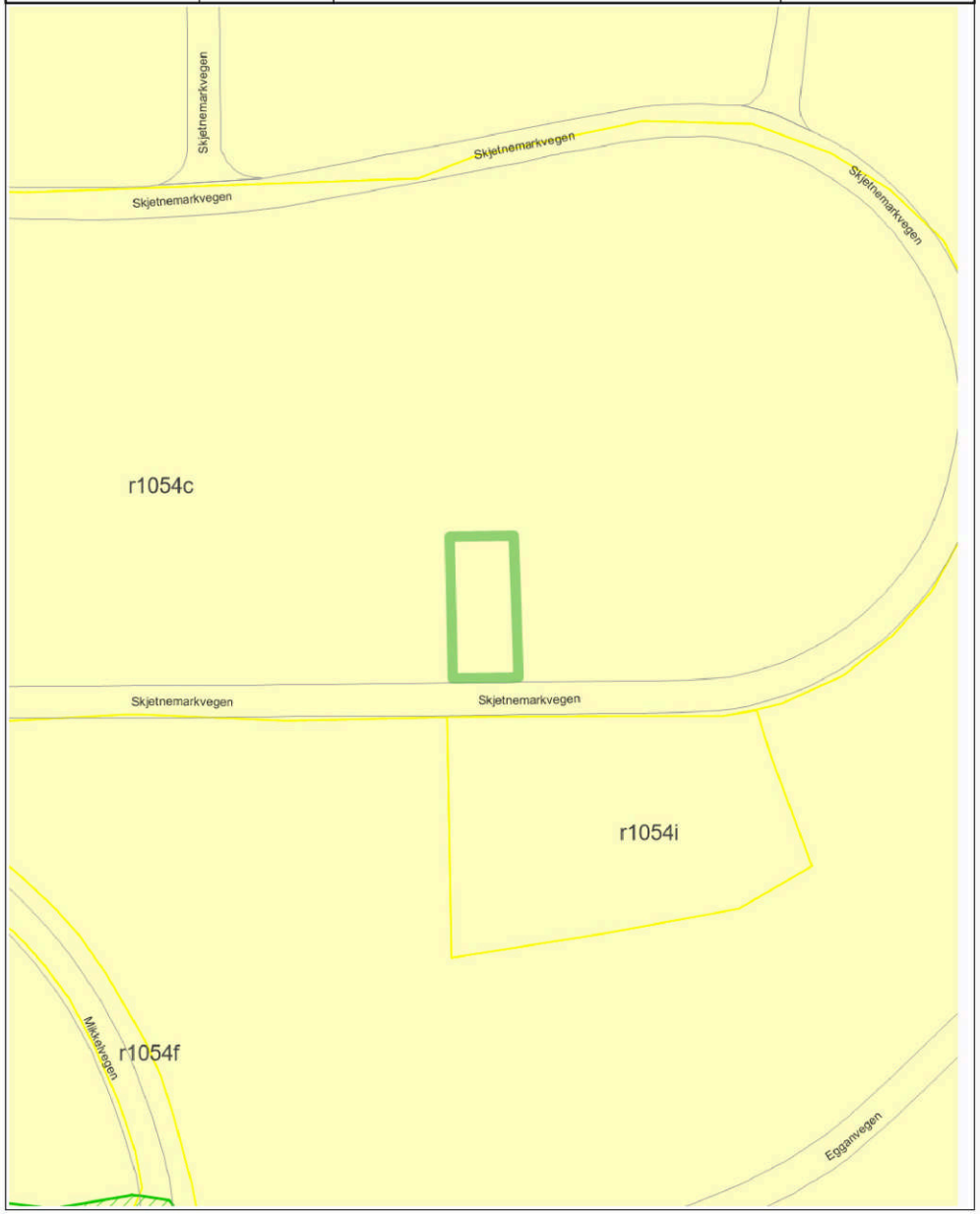


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 900	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 23D 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

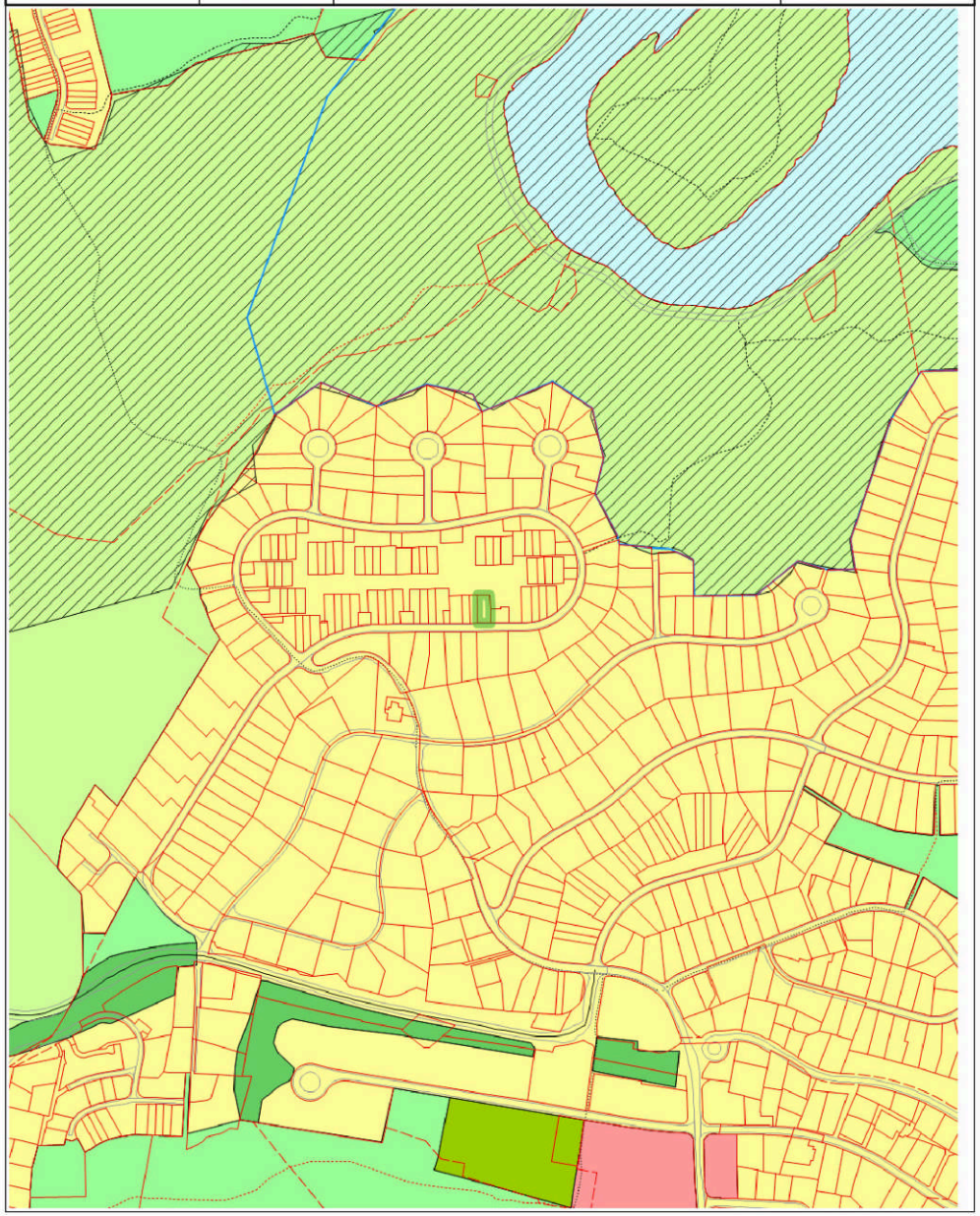
RpOmråde forslag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 900	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 23D 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Skjetnemarkveien 323/220

Tid: Mandag 24.03.2025 - kl.19:00
Sted: klubbrommet, Sjetne IL

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg i innkallingen.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Robotgressklipper

Det er ønske om å få kjøpt inn en stor robotgressklipper som i hovedsak skal ta seg av Pumaen og skråninger tilhørende pumaen.

Forslag til vedtak: Kjøp egnet robotgressklipper

Styrets innstilling: Styret har sjekket litt, og et overslags estimat tilsier 40-50000,- kroner. For en gressklipper som er stor nokk med AWD til og dekke Puma med mer.

Det må også bestilles Elektriker for installasjon av strømpunkt, og bygges en evt oppbevaringsbod.(kommer på eget punkt)

Sameiet må inngå en avtale med en potensiell beboer i nærheten for strøm. Forslag til refusjonsavtale på strøm, 500 pr år.

5.2 Redskapsbod

Redskapsbod som kan huse robotgressklipper og redskaper til dugnad og innlagt strøm for lading av robotgressklipper. Det er også tatt kontakt med firma som kommer på befaring på området for å komme med tilbud på pris

Forslag til vedtak: Bygge redskapsbod som er stor nok til å huse robotgressklipperen og diverse redskaper til vårdugnader.

Styrets innstilling: Sjekk pris på bod og elektrikker.

5.3 Heller under benken på vestre lekeplass

Ved den vestre lekeplassen er det plassert en tung benk som står på fellesplena foran hus nummer 29.

Denne må flyttes hver gang det skal klippes plen.

Benken graver seg også ned i plena på grunn av vekta.

Vi ønsker derfor at det opprettes en platting av heller under benken

Forslag til vedtak: Det opprettes en platting av heller under benken på vestre lekeplass.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv. Sjekk pris med Din vaktmester eller andre. Det er også tatt kontakt med firma som kommer på befaring på området for å komme med tilbud på pris.

5.4 Søppelskur/gjerde

Pr i dag står søppelbøttene til rekke 19 fritt å blir ofte tatt av vinden.

Forslag til vedtak: Ønskelig å utbedre nåværende plass samt bygge søppelskur/ gjerde ved felles plen på enden ved 19D.

Styrets innstilling: Styret er positiv til bygging av gjerde / søppelskur på fellesområde.

5.5 Gjerde nr 19

vi ønsker likt gjerde på felles plen som rekke 17 og rekke 21.

Forslag til vedtak: Bygge gjerde.

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget om bygging av gjerde. Og kan kjøpe inn materialer til bygging.

Bygging av gjerde kan gjøres på dugnad, eller gjøre det selv.

5.6 Gjerde- Nr 9, 13 og 15

Sette opp gjerde mot veien ved fellesarealene uten for nr. 9, nr.13, og nr.15.

Forslag til vedtak: sameiet kjøper inn materialer og setter opp gjerder på dugnad til våren

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv. Og kan kjøpe inn materiale til Dugnad.

5.7 Bruk av felles utgifter

I vedtekten punkt 9 står:

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Finnes det en oversikt over hvor kostnadene går?

Vi klipper jo plenen selv, fotballmålene er slitne. Har ikke sett renholdere.

Forslag til vedtak: Vi har for eksempel to veldig slitne fotballmål nede på banen der.
Ungene hadde sikkert funnet mye glede i noe nyere. Kanskje en fotballvegg?

Styrets innstilling: Budsjettet for sameiet ser du på tobb/minside
Styret stiller seg positiv til og friske opp fotballmålene, eller bygge fotballvegg.

5.8 Beskjæring / felling av tre på fellesareal mellom hus 9 og 29.

På fellesarealet mellom 9 og 29, nærmere bestemt rett ovenfor 9D står det et tre. Dette treet har de siste årene fått vokse fritt, og har nå blitt så høyt at det tar mye av utsikten vår.
Vi ber derfor om at treet beskjæres minst 3 meter i høyden, eller felles helt.

Forslag til vedtak: Styret sørger for beskjæring / felling av treet mellom hus 9 og 29.

Styrets innstilling: Styret er positiv til beskjæring/felling.
Innenfor rimelighetens grenser.

5.9 Trefelling rognebærtre

Et rognebær tre som står ved garasjen til rekke 9. Drysser om høsten ned råtne bær på bilene under.

Forslag til vedtak: Felle treet på rekkas egen bekostning

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv.

5.10 Trefelling treklynge

Tregklynga på fellesarealene mellom nr. 29, nr 5 og nr. 9 gror igjen grunnet manglende stell og skaper mye skygge for beboere i nr. 9.

Forslag til vedtak: Felle alle trærne på neste fellesdugnad

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Stian Krabsethsve

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Stian Møllegaard
Sondre Valmork

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eirik Grunnhov
Unni Halvorsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

04.03.2025
Sameiet Skjetnemarkveien 323/220
styret

Sameiet Skjetnemarkveien 323/220 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		300 000	300 000	300 000	300 000
Sum driftsinntekter		**300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-1 812	-1 820	-8 500
Styrehonorar		-30 000	-12 854	-30 000	-31 500
Forretningsførerhonorar		-30 800	-29 834	-29 348	-32 000
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	2	-7 000	0	-10 500	-10 500
Løpende vedlikehold	3	-1 423	-7 195	0	0
Periodisk vedlikehold		0	0	-60 000	-40 000
Forsikring		-3 939	-3 694	-4 512	-4 661
Kommunale tjenester og renovasjon		-10 337	-6 582	0	0
Energi, felles		-4 550	0	-3 813	-3 150
Andre driftsutgifter	4	-10 514	-11 246	-5 000	-5 000
Sum driftskostnader		**-102 793**	**-73 261**	**-144 993**	**-135 311**
DRIFTSRESULTAT		**197 207**	**226 739**	**155 007**	**164 689**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 862	16 727	0	0
Finanskostnader		-30 836	-40 956	-35 000	-13 114
Netto finansposter		**-13 974**	**-24 229**	**-35 000**	**-13 114**
Resultat før skattekostnad		**183 233**	**202 510**	**120 007**	**151 575**
Ordinært resultat etter skatt		183 233	202 510	120 007	151 575
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**183 233**	**202 510**	**120 007**	**151 575**
Disponering av totalresultat:		183 233	202 510	120 007	151 575
Overført til annen egenkapital		114 047	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		69 185	202 510	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	6	20 523	32 500
Opptjente renter	6	16 862	16 727
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	308 525	332 594
Sum omløpsmidler		**345 910**	**381 821**
SUM EIENDELER		**345 910**	**381 821**

Sameiet Skjetnemarkveien 323/220 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	114 047	-69 185
Sum egenkapital		**114 047**	**-69 185**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	9	209 164	418 332
Sum langsiktig gjeld		**209 164**	**418 332**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199	174
Forskudd kunder		22 500	32 500
Sum kortsiktig gjeld		**22 699**	**32 674**
Sum gjeld		**231 863**	**451 006**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 910**	**381 821**

Sted:_____, dato:_____

Stian Krabsethsve Leder	Sondre Valmork Styremedlem	Stian Møllegaard Styremedlem

Org.nr: 912 563 855 - 426

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	1 812
Sum personalkostnader	**4 230**	**1 812**

Arbeidsgiveravgift på styrehonorar.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Juridisk rådgivning	7 000	0
Sum eksterne honorarer	**7 000**	**0**

Gjelder gjennomgang av vedtekter.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	867	7 195
Reparasjon og vedlikehold annet	556	0
Sum vedlikehold	**1 423**	**7 195**

Sameiet Skjetnemarkveien 323/220 - Noter 2024

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	7 750	10 092
Bankgebyrer	574	568
Andre gebyrer	2 190	587
Sum andre driftsutgifter	**10 514**	**11 246**

Andre gebyrer består av avregning Klare Finans og banktranser, efaktura, avtalegiro og digipost.

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**349 147**	**355 805**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	183 233	202 510
Avdrag lån	-209 168	-209 168
Årets endring i disponible midler	**-25 935**	**-6 658**
Disponible midler i periodens slutt	**323 211**	**349 147**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**323 211**	**349 147**

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	308 524	332 593
Sum bankinnskudd	**308 525**	**332 594**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-69 185**	**-271 695**
Annen egenkapital 01.01	-69 185	-271 695
Årets resultat	183 233	202 510
Annen egenkapital 31.12	**114 047**	**-69 185**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**114 047**	**-69 185**

Note 9 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Lekeplasser
Lånenummer:	**90517328064**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	8.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	627 500
Lånesaldo 01.01:	418 332
Avdrag i perioden:	209 168
Lånesaldo 31.12:	**209 164**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328064	60	3 486	209 160

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skjetnemarkveien 323/220.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skjetnemarkveien 323/220

Styreleder	Stian Krabsethsve (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Stian Møllegaard (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Sondre Valmork (sign.)	17.02.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Skjetnemarkveien 323/220

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Skjetnemarkveien 323/220 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Stian Krabsethsve
Styremedlem, Stian Møllegaard
Styremedlem, Sondre Valmork

Styrets arbeid i siste periode

Styret i sameiet i Skjetnemarkvegen har i denne perioden gjennomført 11 styremøter og diverse befaringer.
Vi har gjennomført en stor dugnad på fellesområdet der pumaen var hovedfokus. To containere ble fyllt med hageavfall. Og fotballbanen ble planert ut og klargjort for eventuelt innkjøp av robot gressklipper.

Reklamasjonen mot 3Kløver / Din Vaktmester ble ferdig håndtert i 2024. Og fellesområdet er tilbakeført til tilstrekkelig standard.

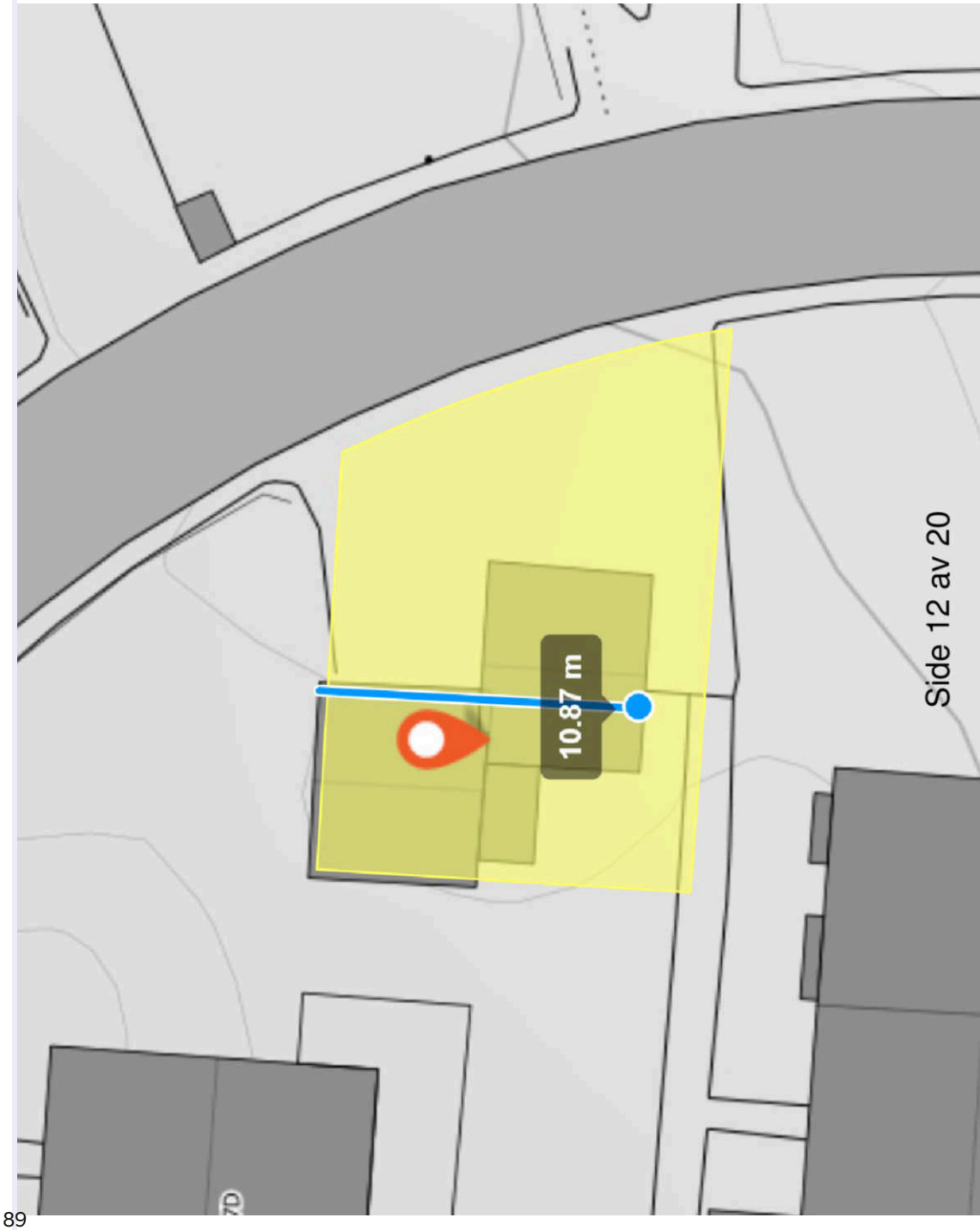
Alle brudd i asfalten der Svorka har gravd, skal også være fikset.

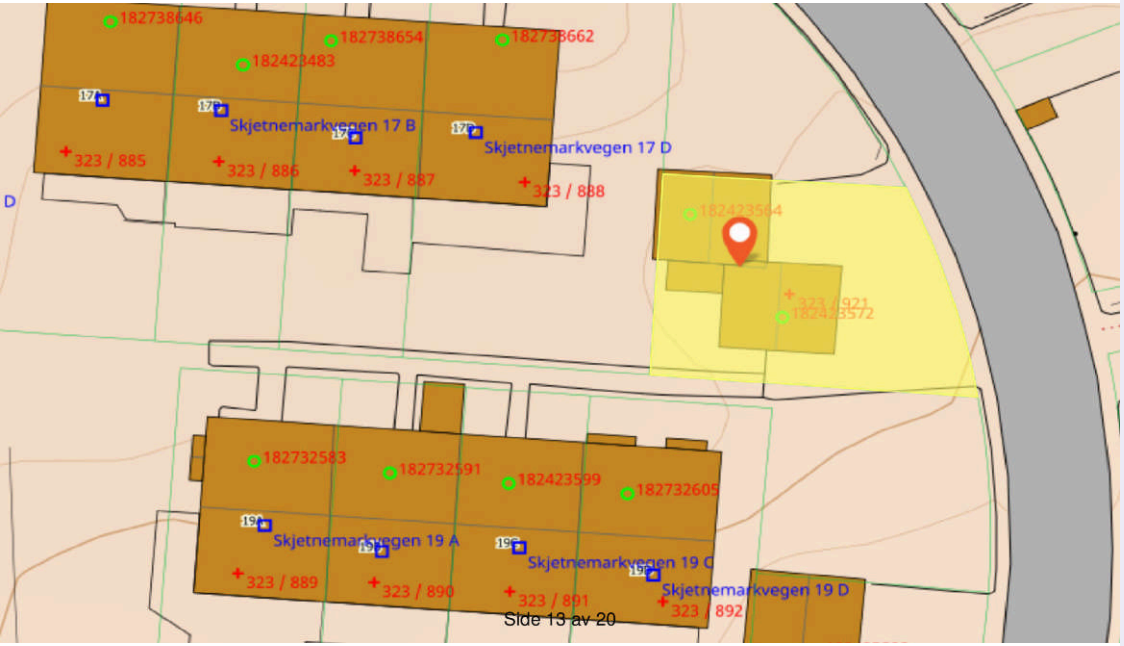
Styret har vært en runde i Høst og byttet pærer på alle felles lyspunkt.

Vi har også vært på noen små befaringer og det har kommet inn noen spørsmål fra sameiere.

Styret i Sameiet Skjetnemarkveien 323/220

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.01.2025





Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Skjetnemarkveien 323/220 mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - klubbrommet, Sjetne IL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stian Krabsethsve

Vedtak:

Valgt ble:

enstemmig

1.2 Valg av sekretær

Sondre

Vedtak:

Valgt ble:

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: 9D - Thurman Nilsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

15 stk

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vanskelig å finne innkallinga for beboere på min side

Ønskes bedre beskrivelse av innsendte saker.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Enstemmig godkjent

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg i innkallingen.

Svorka har noen grushauger nedenfor nr. 29 og 27 som ikke er ryddet bort. Styret tar kontakt med Svora/graver Johannessen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Begge honorarer enstemmig vedtatt

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 31.500

honora til valgkommiteen for perioden ble fastsatt til totalt kr: 4000

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Robotgressklipper

Det er ønske om å få kjøpt inn en stor robotgressklipper som i hovedsak skal ta seg av Pumaen og skråninger tilhørende pumaen.

Vedtak:

12 stemmer for

2 nøytrale

1 mot

Gressklipper er vedtatt

5.2 Redskapsbod

Redskapsbod som kan huse robotgressklipper og redskaper til dugnad og innlagt strøm for lading av robotgressklipper. Det er også tatt kontakt med firma som kommer på befaring på området for å komme med tilbud på pris.

Vurderer passeringer:

- hjørnet av pumaen nær rekke 19.

- Nær lyktestolpen ved. rekke 13 bak deres garasje

Vedtak:

14 stk. for

1 nøytral

bygging av redskapsbod er vedtatt

5.3 Heller under benken på vestre lekeplass

Ved den vestre lekeplassen er det plassert en tung benk som står på fellesplena foran hus nummer 29.

Denne må flyttes hver gang det skal klippes plen.

Benken graver seg også ned i plena på grunn av vekta.

Vi ønsker derfor at det opprettes en platting av heller under benken

Vedtak:

enstemmig vedtatt bygging av helleplatting.

5.4 Søppelskur/gjerde

Pr i dag står søppelbøttene til rekke 19 fritt å blir ofte tatt av vinden.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt bygging av søppelskur ved nr. 19. rekka står for arbeid og kostnader selv.

5.5 Gjerde nr 19

vi ønsker likt gjerde på felles plen som rekke 17 og rekke 21.

Rekka som ønsker gjerde står for kostnadene for å sette det opp og vedlikeholdet det.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.6 Gjerde- Nr 9, 13 og 15

Årsmøtet godkjenner bruk av fellesareal til å sette opp gjerde for de rekkene som ønsker. Rekka som ønsker gjerde står for kostnadene for å sette det opp og vedlikeholdet det. Godkjenning gjelder kun standard gjerde lik det som står fra før. (Stolper med to stk liggende planel likt det som er forran 21 og 17 pr. d.d.)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.7 Bruk av felles utgifter

I vedtekten punkt 9 står:

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Finnes det en oversikt over hvor kostnadene går?

Vi klipper jo plenen selv, fotballmålene er slitne. Har ikke sett renholdere.

Vedtak:

Fotballvegg enstemmig nedstemt

Friske opp fotballmål enstemmig vedtatt.

5.8 Beskjæring / felling av tre på fellesareal mellom hus 9 og 29.

På fellesarealet mellom 9 og 29, nærmere bestemt rett ovenfor 9D står det et tre. Dette treet har de siste årene fått vokse fritt, og har nå blitt så høyt at det tar mye av utsikten vår.
Vi ber derfor om at treet beskjæres minst 3 meter i høyden, eller felles helt.

Vedtak:

6 stemmer for beskjæring. Forslag nedstemt

6 stemmer Felle med ny beplanting. Forslag nedstemt.

5.9 Trefelling rognebærtre

Et rognebær tre som står ved garasjen til rekke 9. Drysser om høsten ned råtne bær på bilene under.

Vedtak:

14 stemmer for felling av Rognebærtreet. Rekke 9. kan felle følgende tre på egen bekostning.

5.10 Trefelling treklynge

Tregklynga på fellesarealene mellom nr. 29, nr 5 og nr. 9 gror igjen grunnet manglende stell og skaper mye skygge for beboere i nr. 9.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at treklyngen skal felles ved neste dugnad.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Stian Krabsethsve

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Stian Krabsethsve

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Stian Møllegaard
Sondre Valmork

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Thommas Wannebo

Sondre Valmork

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eirik Grunnhov
Unni Halvorsen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Eirik Grunnhov

Unni Halvorsen

Vedtekter

Sameiet Skjetnemarkveien 323/220

Vedtatt i årsmøtet 22.06.2021, sist endret i årsmøtet 13.03.2024.

1. FORMÅL, MEDLEMSSKAP OG ANSVAR

§ 1 Navn
Sameiets navn er **Sameiet Skjetnemarkveien 323/220** (org.nr. 912 563 855).

§ 2 Formål
Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, administrere og vedlikeholde felles eiendom, felles innretninger og felles utstyr i henhold til vedtektene.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom
Sameiet er en sammenslutning av 60 huseiere som eier en ideell sameiepart i eiendommen gnr. 323, bnr. 220 i Trondheim kommune. Eiendommen består av to ubebygde teiger med et samlet areal på ca. 12 000 m2. Bruksområdet til eiendommen er fellesareal til huseierne i form av gangveier, friområder mv.

§ 4 Matrikkelenheter som eier sameieparter i realsameiet
Sameiepartene er tinglyst som tilbehør til matrikkelenhetene gnr. 323, bnr. 853-912 i Trondheim kommune med en eierandel på 1/60. Sameieparten gir matrikkelenhetene lik rett til bruk av realsameiets eiendom.

§ 5 Pliktig medlemskap
Alle eiere av matrikkelenhetene gnr. 323, bnr. 853-912 i Trondheim kommune plikter å være sameier i realsameiet. Forpliktelsen er tinglyst i grunnboken på hver sameiers grunnbokblad. Sameierne plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter og utføre pålegg som er vedtatt i regi av sameiet.

2. BRUK AV EIENDOMMEN. KOSTNADSFORDELING

§ 6 Fysisk bruk av realsameiets eiendom
Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som vesentlig endrer sameiernes rett til fysisk bruk uten at samtlige sameiere gir sitt skriftlige samtykke.

Tiltak på sameiets eiendom (bygging, endringer av eksisterende bygg, beplantning mv.) krever skriftlig forhåndssamtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall. Samtykke gis ikke der en sameier får en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Sameiere som får innvilget slikt samtykke har det fulle gjennomførings- og kostnadsansvar for tiltaket og må herunder selv besørge at evt. offentlig tillatelse foreligger og at alle krav i henhold til lov og forskrift er oppfylt. Tiltak uten sameiets samtykke kan kreves fjernet eller utbedret av styret på sameiers regning. Det samme gjelder for tiltak som gjennomføres i strid med disse vilkår.

Styret kan pålegge sameiere som har bygget eller plantet på fellesareal, evt. disponerer bygg på fellesareal, nødvendig vedlikehold, omsorg og beskjæring.

Mobile gjenstander som trampoliner, tilhengere mv. kan plasseres på sameiets eiendom så lenge det ikke er til sjenanse for tilstøtende naboer. Eiere av slike gjenstander er til enhver tid ansvarlig for at disse er i forskriftsmessig stand samt har ansvar for eventuelle materielle og personelle skader som måtte oppstå i forbindelse med bruk/lagring.

Montering og bruk av trampoline krever i tillegg at sameier signerer en bruksavtale. Styret skal påse at alle som har plassert trampoline utenfor sitt rekkehus skal signere avtalen. Bruk i strid med denne bestemmelsen kan medføre tap av retten til å ha trampoline plassert på sameiets eiendom.

§ 7 Rettslige disposisjoner
En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med matrikkelenheten, jfr § 4.

Ved salg av matrikkelenheten skal styret eller forretningsfører ha skriftlig melding senest pr. overtakelsesdato med opplysning om nødvendig personalia til ny eier.

§ 8 Tinglyste heftelser
Følgende innskrenkinger i sameiernes rettigheter påhviler matrikkelenhetene som tinglyst heftelse:

- Sameiere skal gi styret uhindret adgang til felles innretninger som for eksempel drenering og ledninger til vann, kloakk, strøm og telefon på egen grunn ved nødvendig vedlikehold eller ved vedtatte nyinstallasjoner.

- Felles tekniske anlegg skal vedlikeholdes av de berørte boligenheter i fellesskap, som har samme rett til bruk.

Innholdet i denne bestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere samtykker. Eventuelle endringer må tinglyses.

§ 9 Betaling av felles utgifter
Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet skal normalt fordeles likt mellom alle sameiere med 1/60 på hver eier. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Dersom sameier eller andre som hører til husstanden påfører eiendommen skade eller utgifter skal skaden opprettes og utgiftene dekkes av vedkommende sameier uten innsigelser eller opphold.

3. ORGANISASJON

§ 10 Ordinært årsmøte
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet og avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styrets leder har ansvar for innkalling til sameierne og gjennomføring av møtet. Styret kan bestemme at møtet skal holdes digitalt.

Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
Årsmøtet skal hvert år:

- Behandle eventuell årsrapport fra styret,
- Behandle og godkjenne årsregnskapet og orienteres om budsjett,
- velge styremedlemmer,
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan kun behandle de saker som fremgår av innkalling og saksliste. Skal forslag om endring av vedtekter behandles, må forslaget foreligge i møteinnkallingen.

Hver sameier har stemmerett, med 1 stemme pr. husstand. Sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Vedtak i årsmøtet treffes med alminnelig flertall av fremmøtte sameiere.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Bestemmelsene i §§ 6, 8 og 16 har egne avstemmingsregler.

Årsmøtet skal velge en møteleder, en referent og to representanter til å signere møteprotokollen.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av sameiets eiendom uten at samtlige sameiere samtykker. Aktuelle panthavere må i tillegg erklære pantefrafall for arealet som overføres til privat eie.

§ 11 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller på disse vilkår til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet samt saksliste.

§ 12 Styret
Styret består av styreleder, nestleder og minst en, høyst tre styremedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet for to år om gangen. Styreleder velges separat.

Styreleder kaller inn til styremøter ved behov eller når minst to styremedlemmer krever det. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og et flertall av styret er til stede. Styret skal føre protokoll fra møtene, som signeres av alle fremmøtte styremedlemmer og lagres på forsvarlig måte.

§ 13 Styrets oppgaver
Styrets oppgave er å forvalte sameiets eiendom og sameiernes interesser.
Dette består i hovedsak av å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen i tråd med formålet og å føre kontroll med økonomien.

Styret administrerer dugnad og fordeler arbeidsoppgaver og plikter knyttet til fellesarealet slikt som snømåking, strøing, plenklipping og annet så jevnt og rettferdig som mulig. Styret bestemmer nærmere ved behov hvordan lagring av snø skal foregå.

§ 14 Representasjon. Signaturrett
Styret representerer sameierne og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 15 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer realsameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Oppløsning og bruksdeling
Oppløsning av realsameiet kan skje etter vedtak i årsmøtet, dersom minst 40 sameiere stemmer for vedtaket. Det skal gis minst 1 måneds varsel om at oppløsning er satt på dagsordenen for årsmøtet. Dersom oppløsning besluttes, skal det på samme årsmøte fattes vedtak om praktisk gjennomføring. Sameierne kan ikke kreve bruksdeling av realsameiet.

§ 17 Sameieloven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31240139
Vår referanse: 3697132/25917874
Bestilling: C3 2025-03-11 (4) 51

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21207	107	9.11.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	323	900	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/21207/107
Uthentet 2025-03-11 10:38

Dokumentavgift kr. 2020,-

DAGBOKFØRT
09 NOV 83 21207
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

SKJØTE

[illegible]etnemarka
skjøter og overdrar herved til

Per A. Hegvik, f.no. 120452 - [redacted]

...ndommen gnr. 323 bnr. 900 Skjetnemarkveien nr 23 D
Trondheim, med påstående hus,

ideell 1/6 part av eiendommen gnr. 323 bnr. 923, Trondheim,
med påstående garasjebygg, og

i Trondheim

forenet måte.

Kjøperen forpliktar seg og sørgje for å delta i Sameiet Skjetnemarkveien 1. Kjøperen er gjort kjent med medlemsavgiften til Sameiet. Sameiets virksomhet gjelder egne statutter datert på kapitlene IV og V i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

Bjørnemann Skjetnemarkveien nr 23 C, gnr. 323 bnr. 899 har rett til adkomst over denne eiendom til egen [illegible]ive og felles tørke-[illegible].

[illegible] felles tekniske [illegible]rdragelsen, herunder [illegible]ljetank m/måler, felles [illegible]måler.

Trondheim, den 2 / 11, 1983

A/L Postens og Høyskolens
Boligbyggelag - Skjetnemarka
Utviklingsstyret

B. IVERSEN s. _f.nr._____
C. KROHN s. _f.nr._____

Skjøtet vedtas:

PER A. HEGVIK
Per A. Hegvik

Jeg bekrefter herved at undertegnede har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på [illegible]e skjøte i mitt nærvær, og at de er myndige og bosatt i Norge.

Bjørn Krangsaas
advokat
Bjørn Ångells gt. 12
Trondheim

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
BJØRN KRANGSAAS
Postboks 2148 7001 TRONDHEIM

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240139 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Skjetnemarkvegen 23 D, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 900, 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: 31240139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no