

Velkommen til

Alf Godagers veg 12F, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Alf Godagers veg 12F
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 603 340,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	140 / 125 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Alf Godagers veg 12F, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 585, samt andel i realsameie 1/18 andel i gnr. 323, bnr 700 Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 622 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for januar 2026 var på kr. 609,- Kommunale gebyrer for februar 2026 var på kr. 609,-
Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 140 m²
TBA: 6 m²

Meglers kommentar til areal: Det er ikke samsvar mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
Kjeller:
- Opprinnelig vindfang og matbod benyttes som vaskerom. Opprinnelig bad, WC og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad. Der er gitt igangsettingstillatelse for disse omgjøringene datert 10.08.2011.
- Opprinnelig soverom ved trapp er delt av og brukes i dag som 2 separate soverom.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt. Det er montert elbil-lader på oppstillingsplassen.

Garasje deles med naboeiendommen, gnr. 323, bnr. 267, garasjen står på naboens tomt. Det er tinglyst bruksrett på garasjen og det medfølger også en vedlikeholdsplikt som snømåking og støring på veien. Dette gjelder også rydding/rengjøring av fortau langs bnr. 267. Se vedlagte erklæring i salgsoppgaven.

Tomt
Tomtestørrelse er 645 m² på eiet tomt.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje.
Internt bruksareal: Bad, vaskerom, 3 stk. soverom, gang og bod.

1.etasje.
Internt bruksareal: Entré, kjøkken, stue og bod.

Standard
Sokkeletasje
Bad:
Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Badekar med veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Vaskekar.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Gang:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Varmepumpe. Trapp.

Bod:
Belegg på gulv, malt mur på vegger, malte plater i himling.

1. etasje
Entré:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Vedovn.
Gang:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Trapp.

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

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Sjetnemarka er en bydel sørøst i Trondheim som ligger omtrent 10 kilometer sør for sentrum. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Sjetnemarka blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Bebyggelsen i Sjetnemarka består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, samt leiligheter. Sjetnemarka fremstår som et rolig- og barnevennlig område.

Kultur- og aktivitetstilbud:
For de aktive byr Sjetne IL på organiserte idretter som fotball, håndball, friidrett, innebandy, ski, m.m. Sjetne IL har rundt 1.500 medlemmer fordelt i de forskjellige avdelingene. Flere treningssenter som bl.a. 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness like i nærheten. Gode kulturelle tilbud like i nærheten med blant annet teaterlag, sangkor, Sjetne Horn og Ompa (Voksenkorps) samt frivilligsentral med utlån av sportsartikler m.m.

Sjetne Kunstgress gir gode muligheter for ballsport og lek. Sjetnemarka har flere friområder som er populære rekreasjons- og lekeområde for både store og små. I tillegg har flere boligområder felles lekeplasser for de minste. Sjetnemarka grenser også til flotte turområder som fint kan benyttes til gå- og joggetur på sommerstid og ski på vinterstid.

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

Servicefunksjoner:
Sjetnemarka og Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesentra. Av nærbutikker ligger Coop Prix like ved Sjetne skole. På Tiller, like i nærheten, finnes kjøpesentra City Syd, StorM og TillerTorget hvor man finner alt man trenger i det daglige, og litt mer. I tillegg er finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, Lefdal, Staples, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg til servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

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

Byggemåte
Bygningen, som er en 2-mannsbolig oppført i 1969, er på 1 etasjer + sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre. Utvendige fasader består av stående kledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med steinbelagte stålplater. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkkenet kan medfølge handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

Vi gjør oppmerksom på at innebygde høyttalere på stua ikke følger med i handelen.

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 avdekkesenkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1970. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 1977.

Det foreligger igangsettingstillatelse for rehabilitering av eksisterende våtrom samt bygging av nytt vaskerom datert 10.08.2011. Vi gjør oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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 bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025). Gjeldende reguleringsplan er:

5001 r1054-1 Skjetnehaugene, Nordre del (11.12.1963)
5001 r1054h Alf Godagers veg 2, 4, 6, 8, 10, Skjetnehaugene (13.2.1968)

Det gjøres oppmerksom på at det er søkt om oppføring av tomannsbolig på eiendommen nord for denne boligen. Konf. megler ved spørsmål.

Kopi av situasjonskart og reguleringskart m/ bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 173 889,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 695 554,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Henrik Amundsen og Andrine Eggen Holum

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1971
Dato: 10.02.1971
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 12973
Dato: 06.10.1971
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10891
Dato: 03.06.2003
Rett til å kjøre over d.e.
Bestemmelse om garasje for begge eiendommene
Bestemmelser om vedlikehold m.m.

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 308686
Dato: 18.03.2025
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 16.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 11-03-2026 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:

Kjeller
- Opprinnelig vindfang og matbod benyttes som vaskerom.
- Opprinnelig bad, WC og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.
- Soverom ved trapp i kjeller er delt opp og benyttes som 2 stk. soverom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Ved forrige takstrapport ble det beskrevet: "...setningsskade på gulv etter totalrenovering. Dette har medført sprekk i 6 flis. I tillegg er det sprekk i en flis på vaskerom. Utover dette kjenner jeg ikke til, eller det har ikke kommet fram feil eller mangler."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: M2 Redesign AS
Beskrivelse av arbeidet: Sitat M2 Redesign: "Det så greit ut under flisene selvom det var en sprekk i flisen.
Sprekk i flis kan oppstå når det har vært bevegelse i gulv, og fliser er derfor fjernet for å sjekke membran på aktuelt område. Ny membran er påført". Flisene er byttet og ny membran er påført.
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?: 2025
Firmanavn: Hofstad VVS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget en lekkasje fra doen. Rørlegger sa det var en del i sisternen som
lakk. Delen ble byttet. Fungerer som den skal nå. Det er tørket opp og det var ingen vannskade eller fukt inne i veggen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Stenkløv AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom. Fra tidligere eiers egenerklæring:
"Totalrenovering av Stenkløv AS. Firmaet har imidlertid gått konkurs og jeg fikk aldri ferdigrapport. Jeg har to
takstrapporter i forbindelse med renovering av bad og vaskerom grunnet mye dårlig arbeid underveis. Begge
disse er framvist takstmann som var på tilsyn 22/9-22."

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?
- Ja. Ved overtagelse var det råte på noen kledningsbord på gavelveggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning samtidig som vi etterisolerte.

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

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Gammel kledning og papp på gavelvegg fjernet, lektet ut og etterisolert med 5 cm og
satt opp ny kledning. På vegg ut mot gårdsplassen er tilsvarende gjort. Her byttet vi også til trelags vindu, fjernet gammel isolasjon og byttet til ny isolasjon. Samtidig ble det lagt lektet ut og etterisolert fra innsiden med 5 cm. Veggen med ytterdøren ble også etterisolert med 5 cm og lagt ny kledning.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet taket i 2016. Fra tidligere egenerklæring: "Taket ble skiftet i 2016 og arbeidet ble utført av meg selv og min bror som er håndverker (rørleggermester) og vi fikk hjelp av en venn som er tømrer som hjalp oss med å legge tetningsmembran og sløyfelister i hht. norsk standard."
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. Vinduet i stua ut mot hagen er mest sannsynlig fra byggeår. Ved overtagelse fikk vi beskjed om at det kan punktere med tiden grunnet alder. Enkelte vinduer har treg/tung åpne/lukke mekanisme.

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?: 2007
Firmanavn: Vet ikke.
Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Terrassen er bygd av min far som var snekker. Denne ble bygd i 2007. Grunnet at det er leirgrunn der terrassen ligger så må terrassebordene justeres innimellom da de mister feste i underliggende stendere."

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Ved forrige takstrapport ble det beskrevet: "...setningsskade på gulv etter totalrenovering. Dette har medført sprekk i 6 flis. I tillegg er det sprekk i en flis på vaskerom. Utover dette kjenner jeg ikke til, eller det har ikke kommet fram feil eller mangler."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: M2 Redesign AS
Beskrivelse av arbeidet: Sitat M2 Redesign: "Det så greit ut under flisene selvom det var en sprekk i flisen.
Sprekk i flis kan oppstå når det har vært bevegelse i gulv, og fliser er derfor fjernet for å sjekke membran på aktuelt område. Ny membran er påført". Flisene er byttet og ny membran er påført.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet plenen på framsiden og utvidet gårdsplassen. I den sammenheng ble det lagt ned et dreneringsrør langs steinmuren som leder vannet i overkant av blomsterbeddet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:
- På gårdsplassen langs steinmuren.
14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Ulyd fra vanninntaket ved tapping av vann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: IPS AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet reduksjonsventil av rørlegger samtidig som vannmåler ble byttet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: AC senteret
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet varmepumpe av AC senteret høsten 2025.

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?: 2024
Firmanavn: Aalmo AS Elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringskap. Skiftet til automatsikringer. Økte inntaket til boligen.
Montering av elbil lader. Det ble lagt opp to doble stikk, utskiftining av to gamle stikk og montering av plejd dimmer på soverom. Det ble skiftet ut 4 stikkontakter i stua. Det ble montering 4 nye stikk der soverom ble skilt ut. Mintering av dobbel utestikk ved ytterdør og montering av plejd dimmer i stue.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: El Partner
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Futurehome som inkluderer montering av smart rele som styrer varmtvannsbereder, smart termostat som styrer varmekabler på badet og el bil lader ble kobler opp mot Futurhome.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Tomten for Carl Schjetnans veg 17 er delt opp og det er søkt om å få bygge en tomannsbolig på tomten.
Beskrivelse av nabovarselet: "Det varsles om følgende tiltak/forhold på eiendom 323/2537: - Nybygg tomannsbolig, sportsboder og skjæringer/støttemurer. Faste p-plasser på terreng er angitt." Ut ifra tegning kommer nærmeste punkt på tomannsbolig 10,4 meter ifra tomtegrensen. Dette er omtrent på samme avstand som Alf Godagers veg 14. Nye eiere får tilgang til dokumentene.
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. Forrige eier har rapport og reklamasjonsrapport tilknyttet totalrenovering av bad og vaskerom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Taket på garasjen lekker noe.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Nytt laminatgulv fra Pergo lagt i stue kjøkken og gang i 1.etg. Knirk i gang ble fikset samtidig.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Pusset ned og lakkerte opp opprinnelig kjøkken. Montert ny benkeplate og bakplate, ny vask og kran og ny ventilator montert.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Plisegardinen på kjøkkenet har ene snoren røket men den fungerer fortsatt. Ene lampeskjem på lampen i gangen er knust.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. I plenen er det to fiberkabler. En fra Telenor og en fra Svorka. Telenor sin er mest sannsynlig lagt 30cm ned i bakken. Svorka sin er lagt 60cm ned med beskyttelsesdeksel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 06.03.2026
- Tilstandsrapport datert 11.03.2026
- Oversiktskart
- Situasjonskart
- Igangsettingstillatelse
- Byggesøknad og byggetegninger for tomannsbolig
- Byggesøknad og byggetegninger for garasje
- Midlertidig innflyttingstillatelse datert 1970
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer

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
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

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




















































Register for free to activate
years warranty
on inverter motor
electrolux.com/register
Blomberg














Zaptec

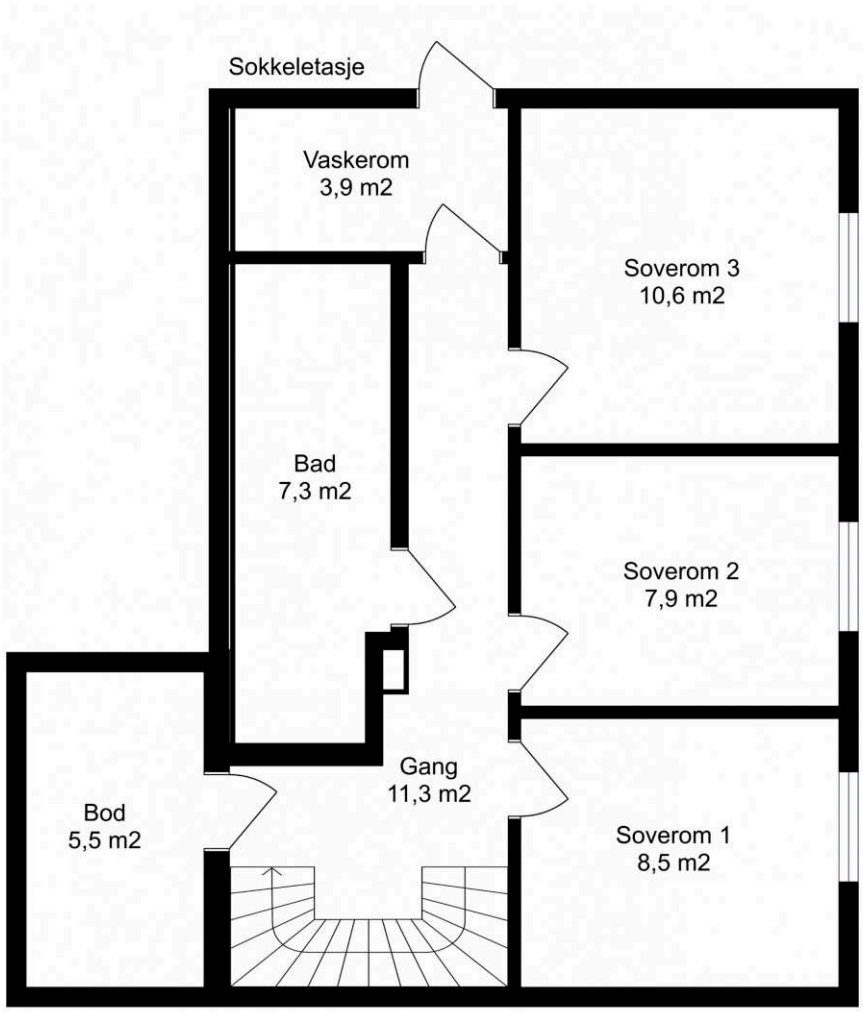

12 F







Plantegning

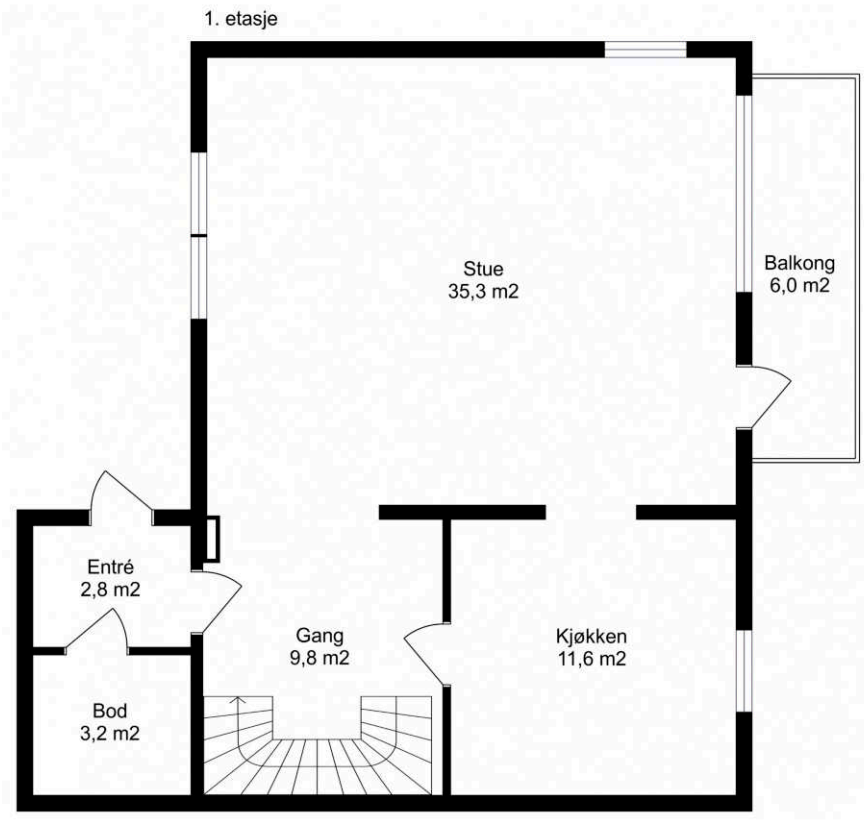


FYKSEN TAKST

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.

ALF GODAGERS VEG 12F

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Schjetnans veg	Linje 45, 103	1 min / 0.1 km
Selsbakk	Linje R60	4 min / 3.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 10.7 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	495 elever, 27 klasser	6 min / 0.5 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	494 elever, 27 klasser	18 min / 1.5 km
Okstad skole (1-7 kl.)	195 elever, 13 klasser	4 min / 2.8 km
Rosten skole (1-10 kl.)	411 elever, 30 klasser	5 min / 2.1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	15 min / 1.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	5 min / 2.2 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min / 2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Østre Rosten 4c	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

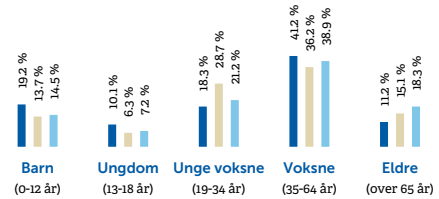
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjetnemarka østre	1 035	390
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	74 barn	6 min / 0.5 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min / 0.7 km
Brinken barnehage (1-5 år)	53 barn	15 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	5 min / 0.4 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min / 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

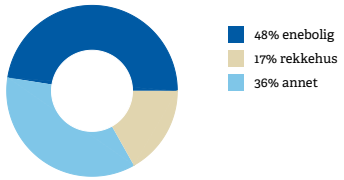
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Paul Skolemesters v. ballplass	Ballspill	5 min / 0.4 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	5 min / 0.4 km
Mudo Heimdal		20 min
Impulse Treningssenter Trekanten		23 min

BOLIGMASSE



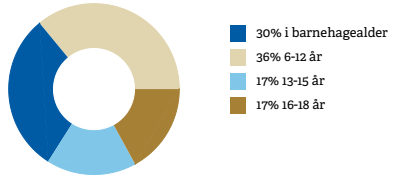
«Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»

Sitat fra en lokalkjent

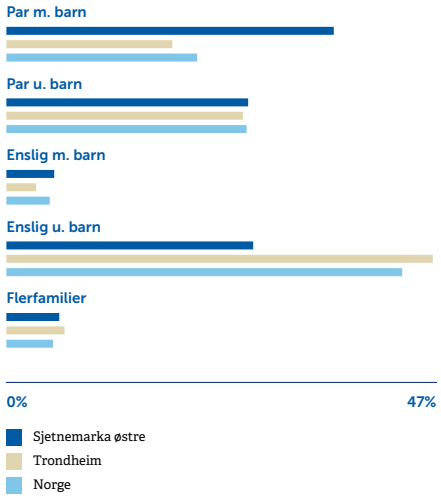
VARER/TJENESTER

City Syd	23 min
Vitusapotek Tiller	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



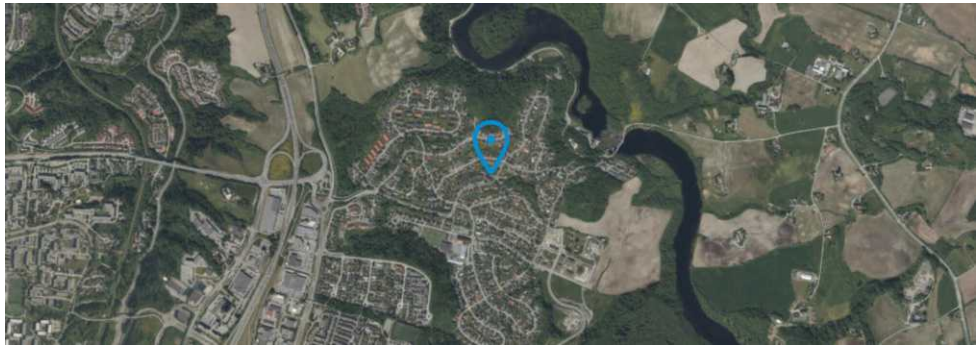
FAMILIESAMMENSETNING

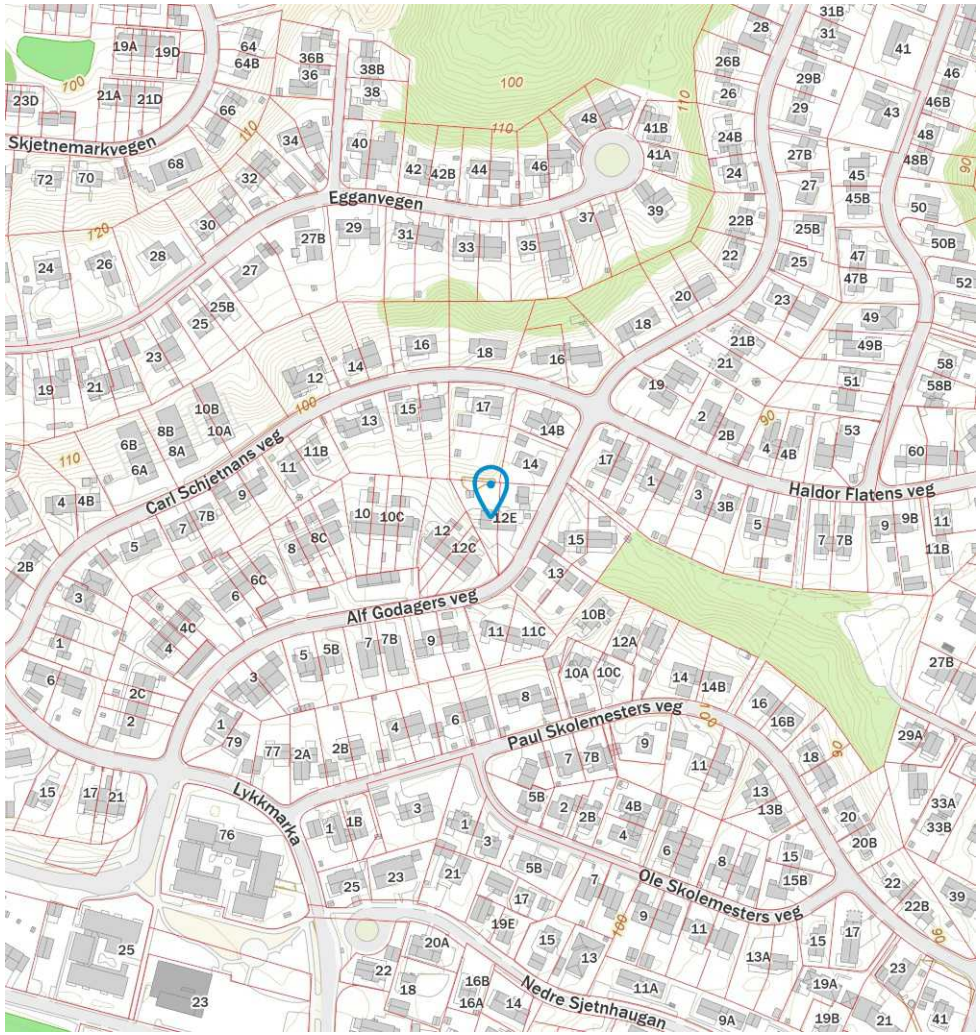


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

2-mannsbolig
Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 585

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22062-1507 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1728

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

FYKSEN TAKST

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 AS

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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 • 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, branncelle 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-mannsbolig

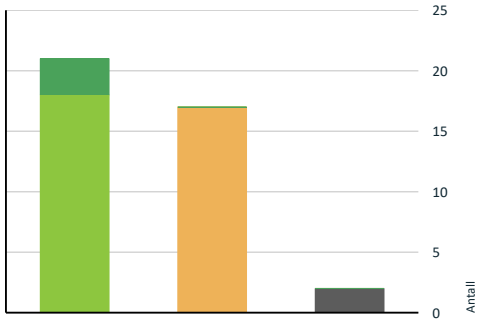
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Kjeller
- Opprinnelig vindfang og matbod benyttes som vaskerom.
- Opprinnelig bad, WC og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.
- Soverom ved trapp i kjeller er delt opp og benyttes som 2 stk. soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

2-mannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2-MANNSBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2016 i følge selger, type undertak er ukjent. Taket er besiktiget fra taknivå. Taket ble byttet av ufaglært iht tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- 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

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall av varierende alder. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kontrollert fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det bemerkes rustmerker på pipebeslag.

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 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger mot sør(den delen som tilhører stue) og vest har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning fra 2023 i følge selger. Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. Selger oplyser at veggene ble etterisolert med 5 cm ved utskifting av kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Vegger mot sør (tilhørende entré og bod) og mot nord har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres bruk av klosser bak kledningen som hinder mot mus og gnagere. Klossene er for store til å ivareta lufting bak kledningen.
I tillegg er det tørkesprekker i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting anbefales fremfor videre vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført av sperrer i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke, det er gangbart gulv på store deler av loftet.
Det er undertak rupanel av ukjent alder. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side samt at selger har etablert ventil i gavelvegg.

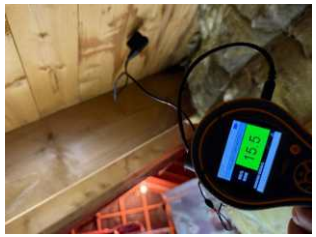
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig åpninger/utettheter i dampsperre. et gjøres oppmerksom på at ved datidens byggeskikk er ikke dampsperre montert med samme fokus på tetthet som i dag. Dampsperre har til hensikt å hold varm/fuktig inneluft ute fra de lukkede konstruksjonene for å unngå problemer med fuktig luft/kondens.

Det registreres flere fuktmerker i taket, disse ble målt til lav og middels fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer av dampsperre anbefales. Jevnlig tilsyn av takkonstruksjon anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stuen.

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

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

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert fra 1999- 2024.

Enkelte vinduer er litt tunge å betjene, justering/vedlikehold av låsesystem anbefales for å lette betjeningen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av ukjent alder og malt balkongdør i tre datert 1999.

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i tre, gulvet er belagt stålplater av eldre ukjent alder/byggeår. Rekkverket er av tre.
Avrenning fra gulvflate via renne i front.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres en del slitasje på overflater samt tegn til råteskader på kledningen på utvendig side.
Stålplater på gulv har passert forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing anbefales. Videre anbefales det å øke rekkverkshøyden på balkong da denne er under 70 cm (kravet iht dagens forskrift er minimum 1 meter)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er av varierende alder og består av laminat og parkett på gulv, malte flater og tapet på vegger, malt flate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag 1 etasje, i sokkel er et støpt plate på mark. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er tilkoblet vedovn i stuen av ukjent alder. Sotluke er plassert på bad i kjeller.
Selger har fremlagt feie og tilsynsrapport datert 9.7.2024.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen er innredet med utforede vegger og ventileres via naturlig ventilering. Det er utført fuktsøk på eksponerte vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det kun er våtrom som er påforet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.
- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i boden. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv, videre bemerkes stedvis saltutslag på vegger og avflaking av maling på vegg

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Overflatebehandling av vegger i bod anbefales.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag i sokkeletasjen uten inspeksjonsmulighet. Det er synlig ventiler i muren fra utvendig side.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etalbere tilgang til krypkjeller for inspeksjon og tilsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører av ukjent alder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 i følge selger og ble pusset opp i regi av forrige eier. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og baderomsplater på vegger, malte plater i himling.

Det har blitt skiftet ut ødelagte fliser samt reparert innebygd sisterne av innleide håndverkere.

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 28 mm.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar. Det er ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Baderomsplater er ikke montert iht. produsentens anvisninger da de mangler bunnskinne i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er oppført i betong.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2012 i følge selger og ble pusset opp i regi av forrige eier. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og baderomsplater på vegger, malte plater i himling.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 10 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Baderomsplater er ikke montert iht. produsentens anvisninger da de mangler bunnskinne i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Vaskekar.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er oppført i betong.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre ukjent alder. Selger har overflatebehandlet fronter og skiftet benkeplate i 2024.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er av varierende alder/byggeår. Stoppekran er plassert i bod i kjelleren.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger - plast

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert i vaskerom. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra 2012 i følge selger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Der er manglende overgang/muffe på avløpsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av avløpsrør anbefales da dette er uheldig ved tett avløp/tilbakeslag.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i gang i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskerom. Tanken har fast eltilkobling. Avrenning er ført til gulv med sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet ble i følge selger oppgradert i 2024. Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. 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 mindre arbeid på soverom og stue, rehabilitering av sikringsskap og montering av el-bil lader er fremvist.
   Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegget er ikke fremvist. (TG 2)
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.
    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er av ukjent alder/byggeår.

Tilstandsrapport

Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid.

Selger har utvidet parkeringen på oversiden. Da ble det lagt drensrør ved støttemur som et tiltak mot stående vann.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av ukjent type mur/betong fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.
Innvendig side av muren er stedvis utforet og kledd, resterende vegger er av eksponert pusset mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes riss i pusslaget på utvendig side samt avflassende overflatebehandling nederst på muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrått terreng. Det er tilnærmet flatt på oversiden. Baksiden av huset var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank ble fjernet i 2022 i følge selger. Dokumentasjon på klargjøring av tank for skroting er fremvist.

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

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Videre anbefales det å øke rekkverkshøyden på balkong da denne er under 70 cm (kravet iht dagens forskrift er minimum 1 meter)

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

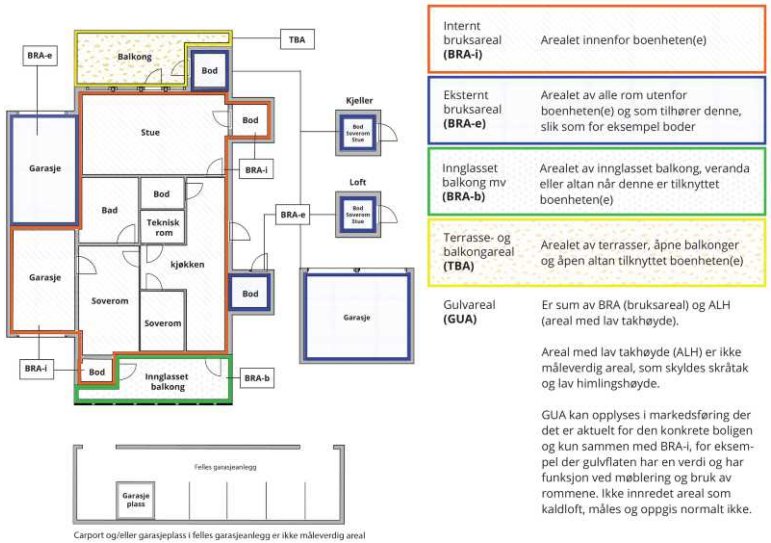
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65			65	6
Sokkeletasje	60			60	
SUM	**125**				**6**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, entré, bod		
Sokkeletasje	Soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, gang, bod, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kjeller
- Opprinnelig vindfang og matbod benyttes som vaskerom.
- Opprinnelig bad, WC og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad.
- Soverom ved trapp i kjeller er delt opp og benyttes som 2 stk. soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Henrik Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	585		0	645.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alf Godagers veg 12F

Hjemmelshaver
Holum Andrine Eggen, Amundsen Henrik

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Alf Godagers veg 12F , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 585
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den 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 sisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 06.03.2026 Amundsen, Henrik

bankID SIGNERT 06.03.2026 Holum, Andrine Eggen

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

Henrik Amundsen

Andrine Eggen Holum

Boligen

Alf Godagers Veg 12F
7081 Sjetnemarka

5001-323/585/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ved forrige takstrapport ble det beskrevet: "...setningsskade på gulv etter totalrenovering. Dette har medført sprekk i 6 flis. I tillegg er det sprekk i en flis på vaskerom. Utover dette kjenner jeg ikke til, eller det har ikke kommet fram feil eller mangler."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: M2 Redesign AS

Beskrivelse av arbeidet: Sitat M2 Redesign: "Det så greit ut under flisene selvom det var en sprekk i flisen. Sprekk i flis kan oppstå når det har vært bevegelse i gulv, og fliser er derfor fjernet for å sjekke membran på aktuelt område. Ny membran er påført". Flisene er byttet og ny membran er påført.

---

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?: 2025

Firmanavn: Hofstad VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget en lekkasje fra doen. Rørlegger sa det var en del i sisternen som lakk. Delen ble byttet. Fungerer som den skal nå. Det er tørket opp og det var ingen vannskade eller fukt inne i veggen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Stenkløv AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Totalrenovering av Stenkløv AS. Firmaet har imidlertid gått konkurs og jeg fikk aldri ferdigrapport. Jeg har to takstrapporter i forbindelse med renovering av bad og vaskerom grunnet mye dårlig arbeid underveis. Begge disse er framvist takstmann som var på tilsyn 22/9-22."

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ved overtagelse var det råte på noen kledningsbord på gavelveggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning samtidig som vi etterisolerte.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Gammel kledning og papp på gavelvegg fjernet, lektet ut og etterisolert med 5 cm og satt opp ny kledning. På vegg ut mot gårdsplassen er tilsvarende gjort. Her byttet vi også til trelags vindu, fjernet gammel isolasjon og byttet til ny isolasjon. Samtidig ble det lagt lektet ut og etterisolert fra innsiden med 5 cm. Veggen med ytterdøren ble også etterisolert med 5 cm og lagt ny kledning.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet taket i 2016. Fra tidligere egenerklæring: "Taket ble skiftet i 2016 og arbeidet ble utført av meg selv og min bror som er håndverker (rørleggermester) og vi fikk hjelp av en venn som er tømrer som hjalp oss med å legge tetningsmembran og sløyfelister i hht. norsk standard."

---

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

• **Ja**

Vinduet i stua ut mot hagen er mest sannsynlig fra byggeår. Ved overtagelse fikk vi beskjed om at det kan punktere med tiden grunnet alder.
Enkelte vinduer har treg/tung åpne/lukke mekanisme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?: 2007

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Terrassen er bygd av min far som var snekker. Denne ble bygd i 2007. Grunnet at det er leirgrunn der terrassen ligger så må terrassebordene justeres innimellom da de mister feste i underliggende stendere."

---

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

• **Ja**

Ved forrige takstrapport ble det beskrevet: "...setningsskade på gulv etter totalrenovering. Dette har medført sprekk i 6 flis. I tillegg er det sprekk i en flis på vaskerom. Utover dette kjenner jeg ikke til, eller det har ikke kommet fram feil eller mangler."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: M2 Redesign AS

Beskrivelse av arbeidet: Sitat M2 Redesign: "Det så greit ut under flisene selvom det var en sprekk i flisen. Sprekk i flis kan oppstå når det har vært bevegelse i gulv, og fliser er derfor fjernet for å sjekke membran på aktuelt område. Ny membran er påført". Flisene er byttet og ny membran er påført.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet plenen på framsiden og utvidet gårdsplassen. I den sammenheng ble det lagt ned et dreneringsrør langs steinmuren som leder vannet i overkant av blomsterbeddet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På gårdsplassen langs steinmuren.

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**

Ulyd fra vanninntaket ved tapping av vann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: IPS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet reduksjonsventil av rørlegger samtidig som vannmåler ble byttet.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: AC senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet varmepumpe av AC senteret høsten 2025.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringskap. Skiftet til automatsikringer. Økte inntaket til boligen. Montering av elbil lader. Det ble lagt opp to doble stikk, utskiftining av to gamle stikk og montering av plejd dimmer på soverom. Det ble skiftet ut 4 stikkontakter i stua. Det ble montering 4 nye stikk der soverom ble skilt ut. Mintering av dobbel utestikk ved ytterdør og montering av plejd dimmer i stue.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: El Partner

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Futurehome som inkluderer montering av smart rele som styrer varmtvannsbereder, smart termostat som styrer varmekabler på badet og el bil lader ble kobler opp mot Futurhome.

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?

• **Ja**

Tomten for Carl Schjetnans veg 17 er delt opp og det er søkt om å få bygge en tomannsbolig på tomten. Beskrivelse av nabovarselet: "Det varsles om følgende tiltak/forhold på eiendom 323/2537: - Nybygg tomannsbolig, sportsboder og skjæringer/støttemurer. Faste p-plasser på terreng er angitt."
Ut ifra tegning kommer nærmeste punkt på tomannsbolig 10,4 meter ifra tomtegrensen. Dette er omtrent på samme avstand som Alf Godagers veg 14. Nye eiere får tilgang til dokumentene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om 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 om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Forrige eier har rapport og reklamasjonsrapport tilknyttet totalrenovering av bad og vaskerom.

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Taket på garasjen lekker noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Nytt laminatgulv fra Pergo lagt i stue kjøkken og gang i 1.etg. Knirk i gang ble fikset samtidig.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset ned og lakkerte opp opprinnelig kjøkken. Montert ny benkeplate og bakplate, ny vask og kran og ny ventilator montert.

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

• **Ja**

Plisegardinen på kjøkkenet har ene snoren røket men den fungerer fortsatt.
Ene lampeskjem på lampen i gangen er knust.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

I plenen er det to fiberkabler. En fra Telenor og en fra Svorka. Telenor sin er mest sannsynlig lagt 30cm ned i bakken. Svorka sin er lagt 60cm ned med beskyttelsesdeksel.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

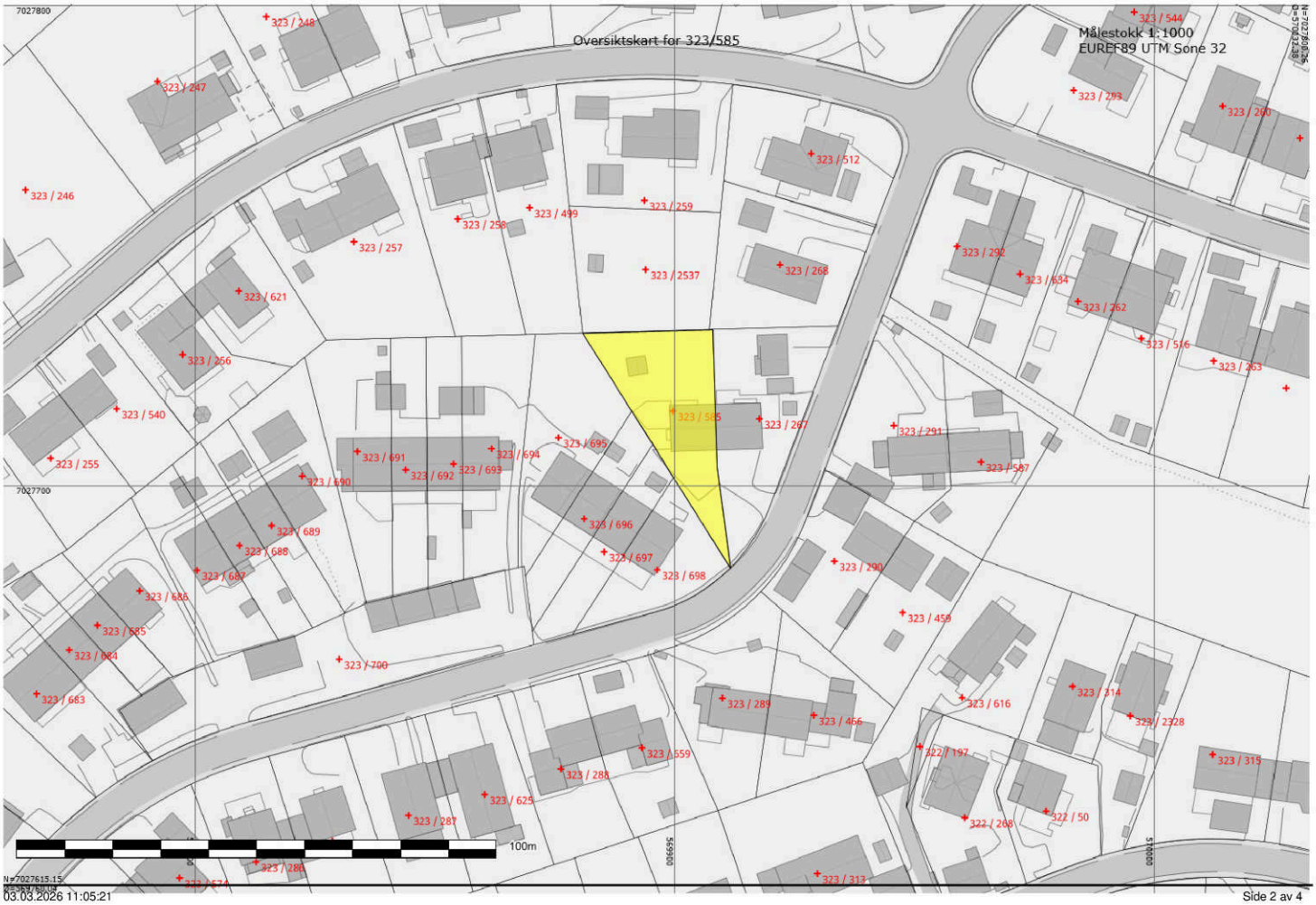
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 585	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alf Godagers veg 12F 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

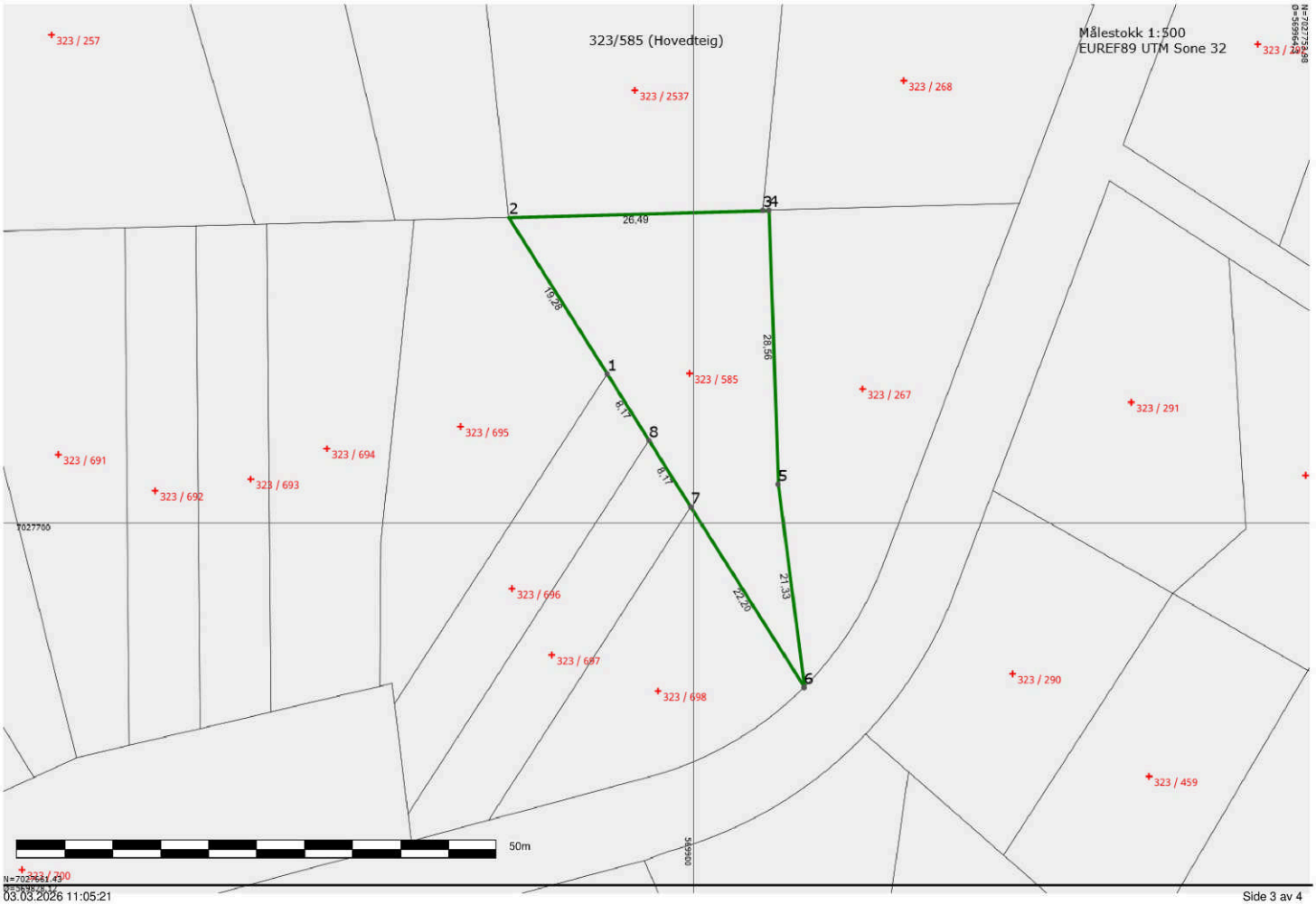
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 323/585
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 585
100m
03.03.2026 11:05:21


323/585 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
6
7
8
26.49
10.78
28.56
4.11
6.11
21.33
22.20
50m
03.03.2026 11:05:21

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 3709/11

Stenkløv VVS A/S
Østre Rosten 26

N-7075 TILLER

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjarte Hugdal Lykke	11/35784 oppgis ved alle henvendelser		10.08.2011

Alf Godagers veg 12 F, godkjenning av tiltak for rehabilitering av eksisterende våtrom samt bygging av nytt vaskerom

Byggested: **Alf Godagers veg 12 F** Gnr./Bnr.: **323/585**
Ansvarlig søker: **Stenkløv VVS A/S**
Tiltakshaver: **Anne Grøtte**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 01.08.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende våtrom samt bygging av nytt vaskerom.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

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

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

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

STENKLØV VVS AS med organisasjonsnummer 963051417 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen rørlegger, murer og tømrerarbeider, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen rørlegger, murer og tømrerarbeider, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som kun dekker deler av oppgavene det er søkt ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bjarte Hugdal Lykke
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Anne Grøtte, Alf Godagers veg 12 F, 7081 SJETNEMARKA

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

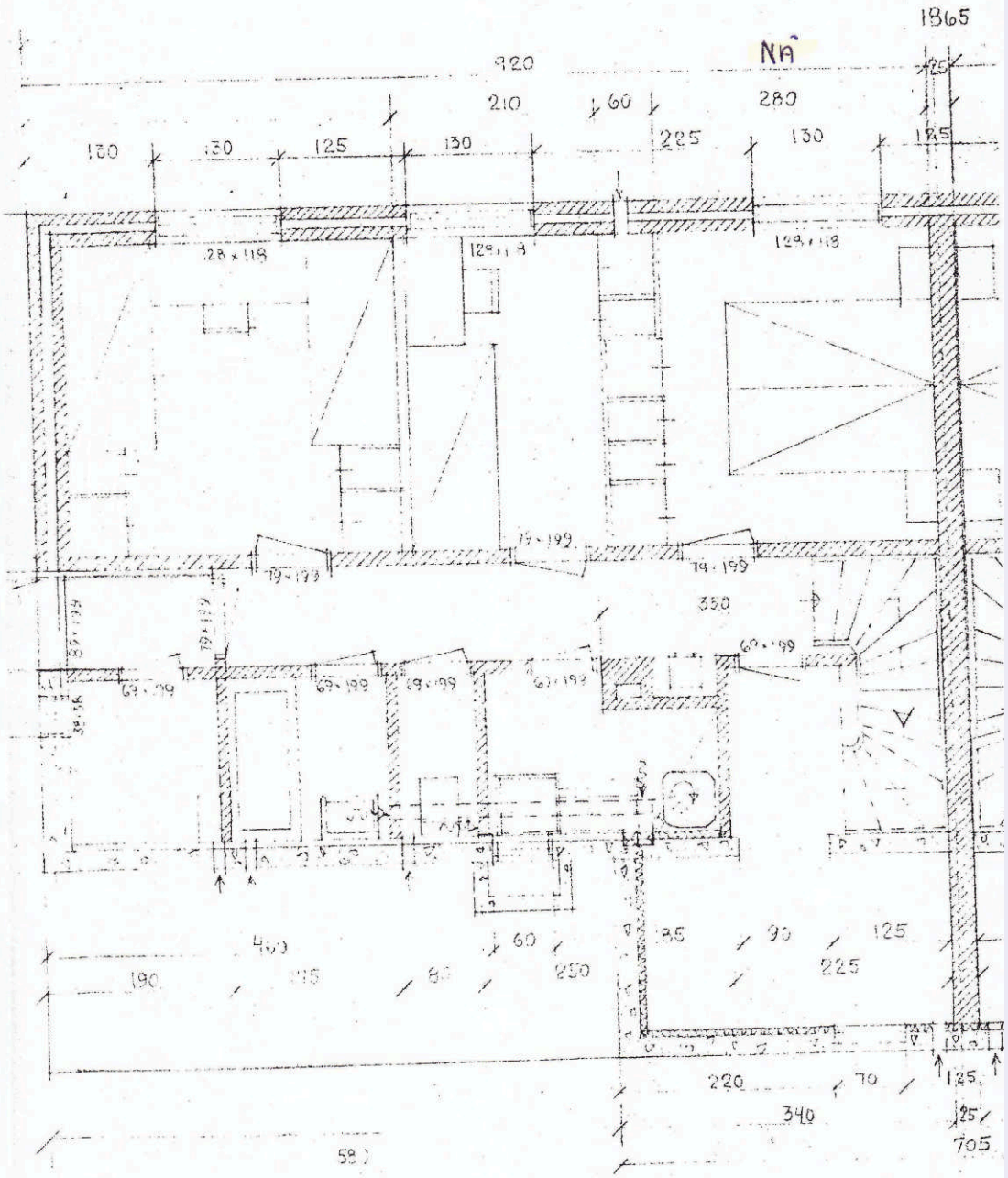
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

158067/11

Vedlegg 4

Stenkløv VVS AS


NÅ
1865
920
210
60
280
125
130
285
130
125
130
130
125
130
128 x 118
129 x 118
129 x 118
79 x 199
79 x 199
79 x 199
350
89 x 199
89 x 199
89 x 199
89 x 199
60 x 199
89 x 199
89 x 199
89

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			951/68 Bygn.råd. jnr.
G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 7.8.68	Sak nr. 68/1092
Matr.nr. 12, Alf Godagers vei			

Anm. av 2.4.68 fra Arthur Hartvigsen og Konrad Nordtvedt

om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i en etasje med innredet sokkeletasje, inneholdende 2 leiligheter a 4 rom og kjøkken, bad og w.c. areal 154 m2 (Type "VS-1).
Plassering for dobbelgarasje er angitt på situasjonskartet.
Tidligere anmeldelse for dobbelhus på samme tomt - godkjent 10.1.68 utgår.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner planene.
Garasjen må anmeldes særskilt.
Husets høydeplassering i terrenget må skje i samråd med bygningskontrollen.

Sentrum. 8000.5.68

Prøvetakst.

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

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

Mottatt
24 JUN 1968
Bygn. råd. j.nr. 951/68

BYGNINGSRÅDET
24.6.68 00951
MOTTATT · JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm. 10,-
Konts 240,-
Ku 250,-
Sit. Ko 170,-
Ku 80,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Ku
ALF Godagers veg nr. 12 gate nr.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: 2-mannsbolig

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

TRONDHEIM
Sak nr. 01092 | Behandlet -7.8.68
BYGNINGSRÅD

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) Kr. 180.000,00

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	1.398 m²
Eldre bebyggelse areal	— m²
Areal av nybygg	963 pr. hus m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	100 pr. hus m²

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

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

se vedlagte tegninger.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 wc pr leilighet

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Huset er prøvetgjennskikket, og høyde er satt av kontrolør Ørnen

Trondheim den 24/2 19 68

Arthur Hartvigsen Konrad Nordtvedt
anmelder

I
Arthur Hartvigsen Konrad Nordtvedt.
byggherre

Adresse: Nordre Berg gt 1a

I
Adresse: Nordre Berg gt 1a

ansvarshavende

Adresse:

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Intet

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

Intet

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

min 4m.

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

Støpt grunnmur med 7cm kreallsementplater. Grunnmur under terreng slammes og smøres med grunnmursmøring 5° kallmur av 2½ steins vanger med 10cm steinhull i kreallsementplater

Yslasjon i sokkelgulv: 20cm kult, plastfolie, 10-15 cm grus armert pastøp gulvbelegg

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Yttervegger: 2"x4" sviller stolper 5"x6" dragere, 1½"x3" spikerslag for tømmermannspanel. 1 lag forhudningspapp 600, 12,5 m/m asfaltimpr. bygningspl. 10cm mineralull 1 lag diffusjonstett papp 7/8" tømmermannspanel lettvegger: 1½"x3" spikerslag forhudningspapp 450 5/8 rupanel 3½" m/m harde trefiberpl. 3/4" rustikkpanel.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

3"x9" sperrer 1"x4" til understotting av sperrer, 1½"x6" undergurter. 3"x6" lasker, 1½"x6" lasker, 1 lg takbord, takpapp kvalD. 1½"x1" sløyfer, 1"x2" steinlekter, takstein, 5/4"x4" mønekam vindskier dekkbord.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Bjelkelag i sokkel: 2"x7" bjelker, 1"x1" stubbloftslekter, 3/4" stubbgulv, papp, 5/4" gulvbord.
— · — i 1 etg: 2"x7" bjelker 5"x7" utvekslg. 5/8" rupanel, 13 m/m gipspl. 3½ m/m harde trefiberpl. papp, 15cm mineralull gulvbord.
Himling i etg: 1½"x6" bjelker 5/8 rupanel, papp 1 lag. 10cm mineralull 3½ m/m harde trefiberpl.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

10 cm mineralull i gulv og vegger
15 cm i himling

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

Trapp til sokkel Bredde: 90 cm
opptrinn 18,6 cm
inntrinn 23,3 cm

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

Pipe med enkelt løp, oljekamin

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

Plan, snitt, fasader
Grunnmur.
situasjonskart

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

fast leire

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

Tilknytter off. ledninger
Drenering 1 rad 4" eller 2½" teglrør 2 rader

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

K.F.R. situasjonskart

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

Ingen

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

Naboer varslet Kvitt. vedlagt.
(Hjerr. Leraand Alf Godagers veg 14)

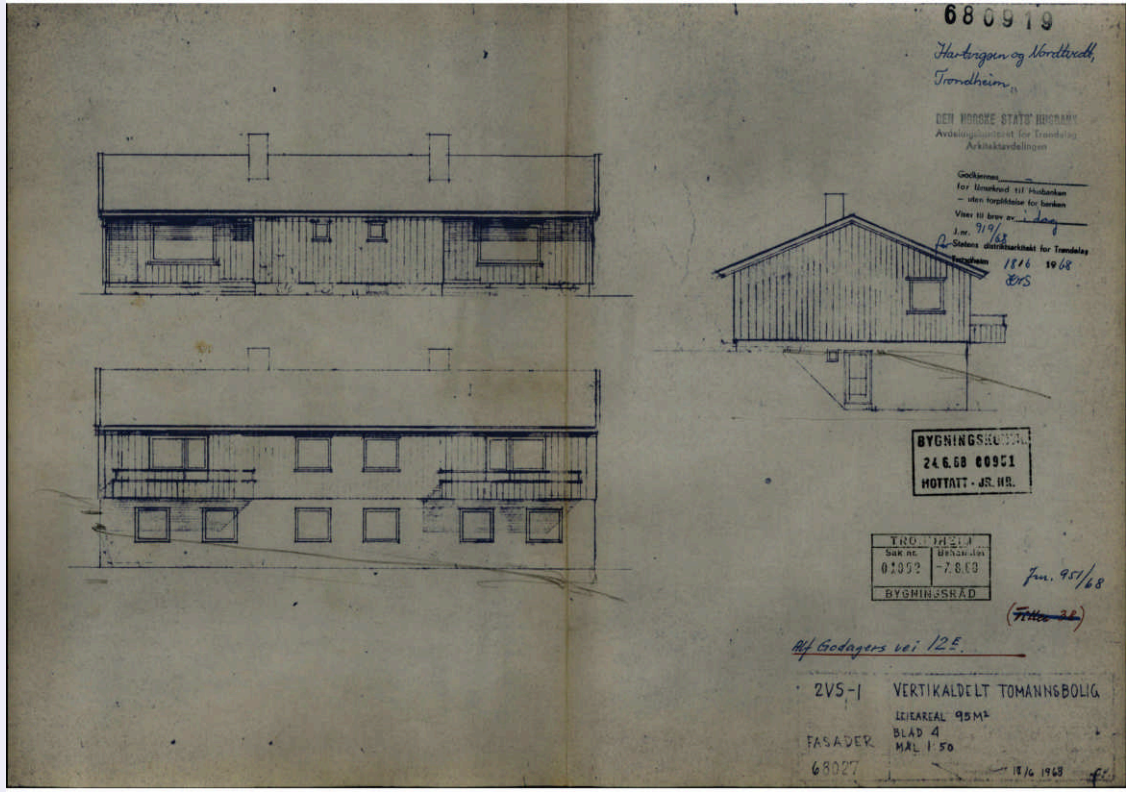
Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

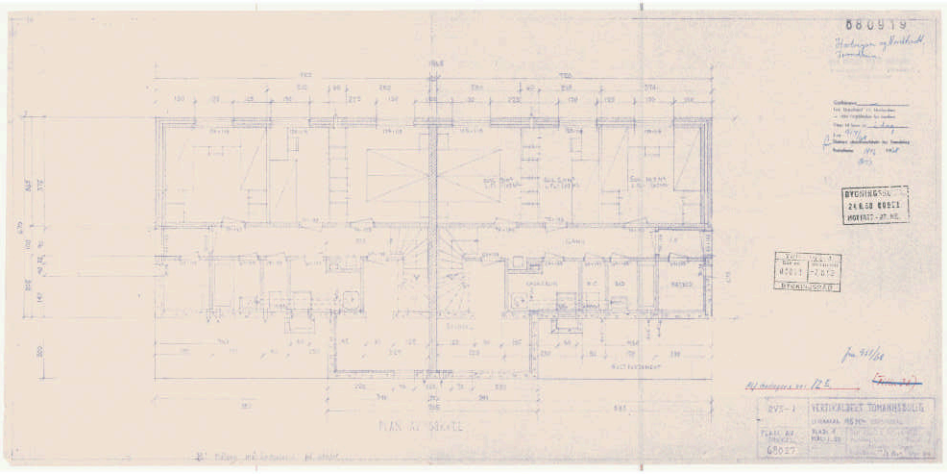
Intet

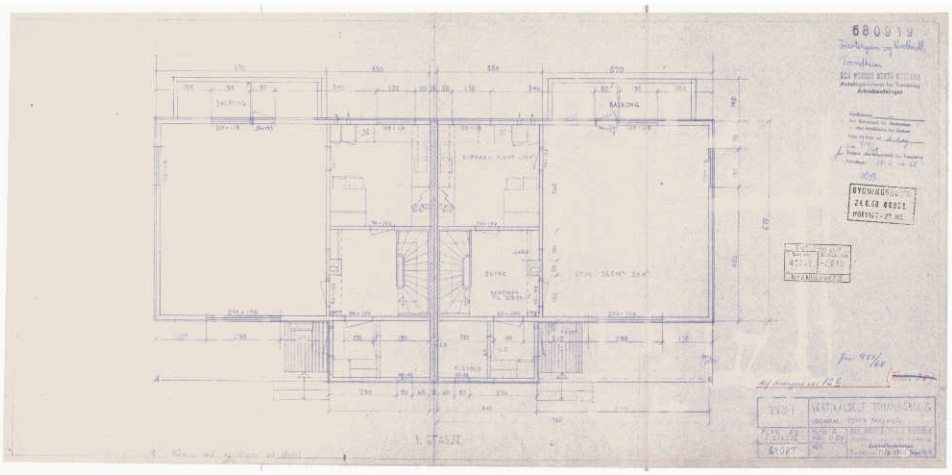
Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

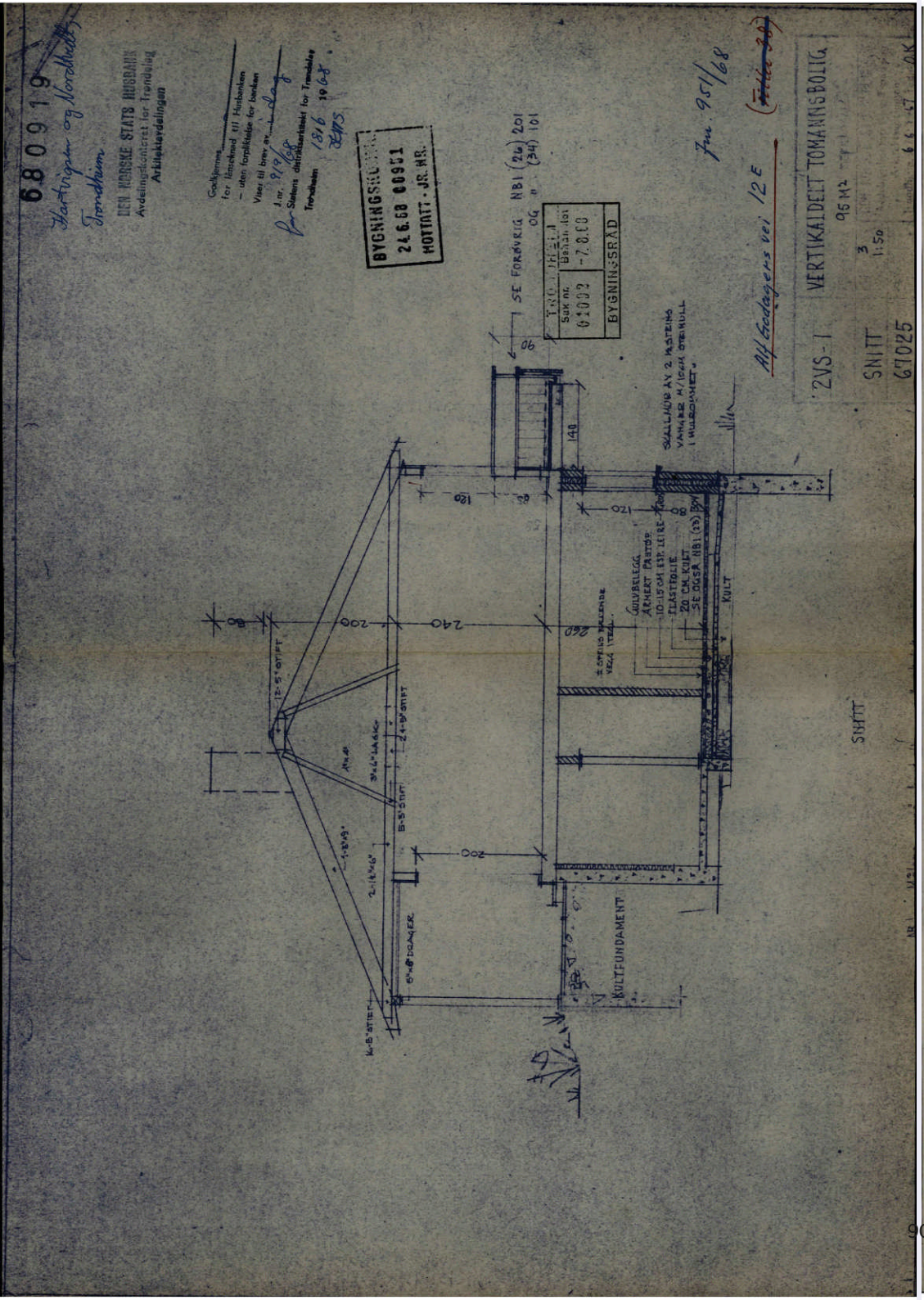
Se situasjonskart

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









TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

3

ROJO
Bygn.rådets j.nr.

G.nr. 323	Br.nr. 585	Bygningsrådets møte	Sak nr. B 1172/77
Matr.nr. Alf Godagers v.12 E-F		den 28.6.77	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Arthur Hartvigsen og Konrad Nordtvedt om fornyet approbasjon av dobbeltgarasje i Alf Godagers veg 12 E-F, En garasje på stedet ble godkjent av bygningsrådet den 19.2.1969. Denne hadde flatt tak.
Det ønskes nå å bygge en garasje med vanlig saltak, noe som vil passe mye bedre på tomten.
Garasjen blir en Storåstype med stående panel utvendig.

Vedtak.

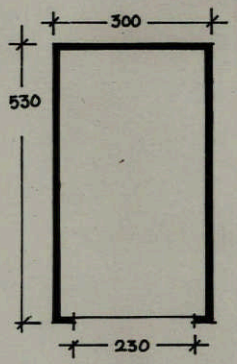
Planene godkjennes.
Garasjen skal innvendig gis tennvernende kledning av minst klasse A-1o.
Farger og materialer skal være som på bolighuset.
Garasjen må luftes ved gulv og tak.
Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TYPE 2

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUNI 1977
J.NR.
ARK. NR.

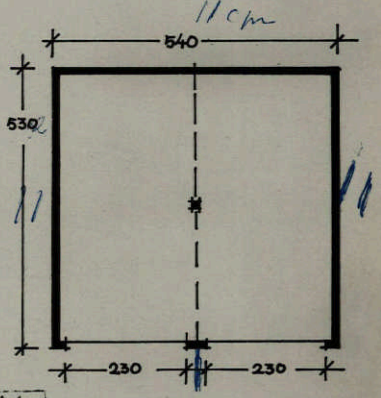
ENKEL



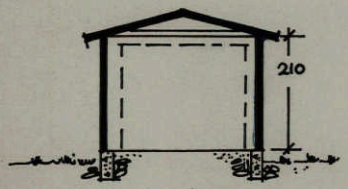


DOBBEL

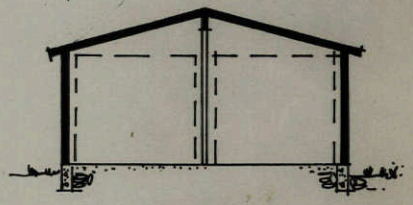




TRONDHEIM
BEHANDLET SAK NR.
28.6.77-01172
BYGNINGSRÅD



SNITT ENKEL

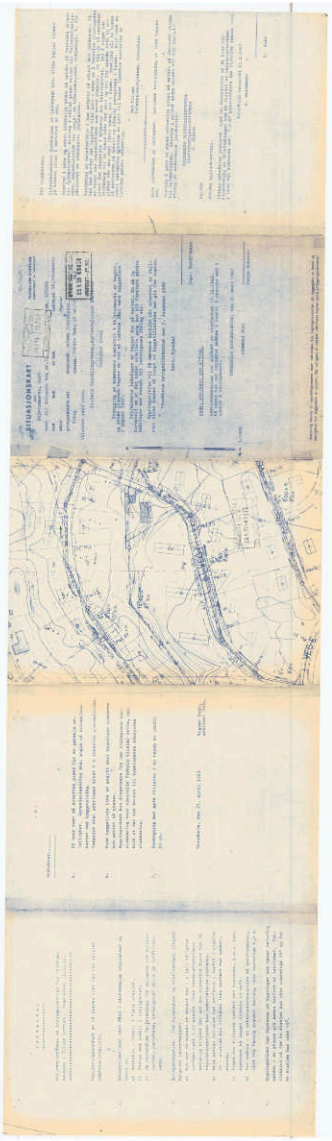


SNITT DOBBEL

PRODUSENT:

STORÅS SAG & HØVLERI STORÅS - TELEFON STORÅS 66 TELEFON TRONDHEIM 20 484
ETTER KL. 17.00 40168

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER



Fnr. 95/69

Herrer A. Hartvigsen og K. Nordtvedt,
Alf Godagers vei 12,
7081, Sjetnemarka.

DERES BOLIGHUS PÅ NR. 12, ALF GODAGERS VEI.

Inspeksjon er foretatt.
Midlertidig ibrukstillatelse meddeles for Deres leilighater.
Gjenstående arbeide må være utført innen 15. juni d.å.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 13.2.70

A. Øren

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 585	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alf Godagers veg 12F 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

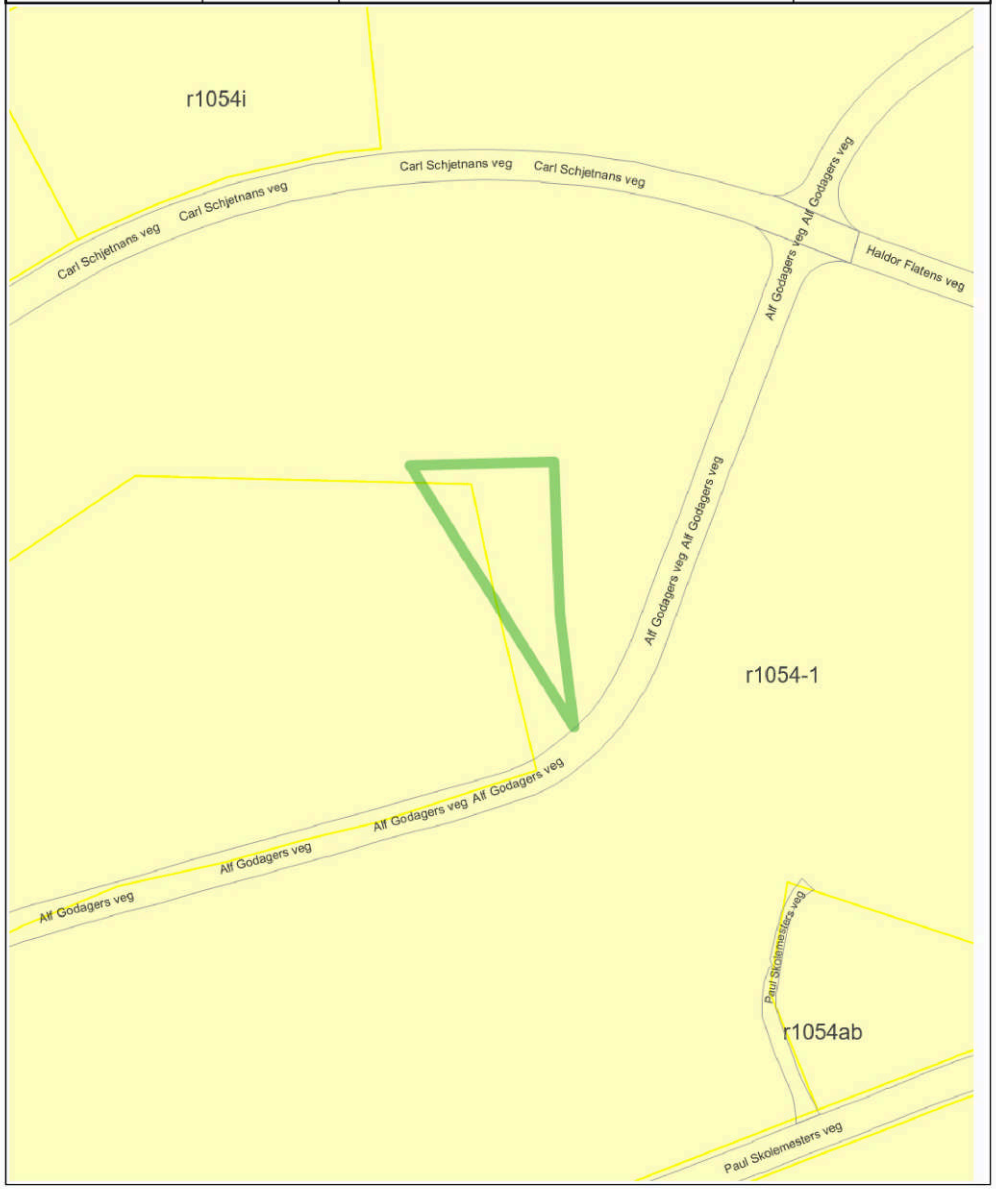


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 585	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alf Godagers veg 12F 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 1054 I, st.f: 11.12.63

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

NORDRE DEL

Vedtekter

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

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

2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
   a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
   b) Småhus med inntil 2 leiligheter.
   e) De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikksenter, barnehage, lekeplasser skole og idrettsanlegg.

3. Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:
   a) Hus som på planen er merket med 1 - tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plasering huset har på reguleringsplanen kan sokkeletasje innredes.
   b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To - etasjes hus tillates ikke oppført med sokkeletasje.
   c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, d.v.s. taksperrene må legges direkte på raft.
   d) For småhus - og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 6,5 m.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra den inntegnede husplassering hvor spesielle forhold tilsier dette, men slik at det tas hensyn til bygningenes innbyrdes plassering.

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Tillegg vedtatt br. 18.04.67 br. 10.01.89

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

Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten således som felles vegrett, felles avkjørsel, eventuell felles vegg og andre tekniske anlegg. Ved slik deling er det forbudt å sette opp gjerde i delelinjen.

For småhus i en etasje og for tilbygg i en etasje og lignende kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2.5 meter.

§ 10.

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

034B210

DAGBOK NR. 01971 | DAGBOK FØRT 10.2.71 TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 323 bnr. 585 Alf Godagers vei 12 F	Trondheim	Konrad Nordtvedt
gnr. 323 bnr. 267 Alf Godagers vei 12 E	Trondheim	Arthur Hartvigsen

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

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

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

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

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

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

Trondheim den 3/8 1970

Konrad Nordtvedt — Arthur Hartvigsen

Til vitterlighet :
Astrid Solheim — Erling Solheim

lo-61

DAGBOK NR. 12973 | DAGBOK FØRT -6.10.71 TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

ERKLÆRING

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

Undertegnede KONRAD NORDTVEDT

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323-585 *gate/bruksnavn ALF Godagers vrg 12 F.

og undertegnede Arthur Hartvigsen

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323-267. *gate/bruksnavn ALF Godagers vrg 12 E.

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 9-9-70

Tr.h. byg.jnr. 1468-70, og bindende for oss og senere eiere:

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

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

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim, den 22-4 19 71.

Kan tinglyses.
Trondheim den 23.4.71
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Villa-/fullmakt

Arthur Hartvigsen

Konrad Nordtvedt

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

1. Margith Lraas 2. Oskar Nilsen

*) Stryk det som ikke passer.

E/U.

TINGLYST
3 JUN 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 10891

ERKLÆRING

Undertegnede Arthur Bernhard Hartvigsen persnr. 060427 - [redacted]
som eier av gnr. 323 bnr. 267 – gir herved nåværende og etterfølgende eiere av

Alf Godagers v. 12 F, gnr. 323, bnr. 585 i Trondheim kommune

rett til å kjøre over min eiendom langs opparbeidet atkomstvei. Videre bekreftes at dobbelgarasjen på min eiendom kan brukes og eies av eierne av begge eiendommer i fellesskap. Vedlikehold og snømåking/strøing deles på av begge boenheter. Dette gjelder også rydding/rengjøring av fortau langs bnr. 267

Nærværende erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Trondheim den 26-8-02

Arthur Hartvigsen
Arthur B. Hartvigsen

Eva Hartvigsen
Ektefelle

Undertegnede bekrefter herved at Arthur B. Hartvigsen og ektefelle har skrevet under denne erklæring med oss tilstede, og at begge er over 18 år

Randi Nordtvedt
Alder: 59 år
Adr. : Alf Godagers v. 12 F

Eva Nordtvedt
Alder: 35
Adr. : Alf godagers vei 12 F

Doknr: 10891 Tinglyst: 03.06.2003 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at nærværende dok er identisk med originalen
Lise Hanslien
Statsaut. eiendomsmegler
EiendomsMegler 1

TINGLYST
3 JUN 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 10891

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS Foretaksnr.: 936 159 419
Adresse: Kjøpmannsgt. 42 Postboks 433 Sentrum, 7404 TRONDHEIM. Telefon 73 89 06 00, telefaks 73 89 06 50
E-mail: trondheim@em1.no Internett: www.eiendomsmegler1.no

Saks nr: 24/37925

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Doknr: 308686 Tinglyst: 18.03.2025
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(-e) av gnr/bnr 323/259 gir eier(-e) av gnr/bnr 323/2537 rett til atkomst over sin eiendom, mot gjensidig plikt til å holde vegen åpen, samt gjensidig plikt til vedlikehold.

Eier(-e) av gnr/bnr 323/259 gir eier(-e) av gnr/bnr 323/2537 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vannledning fram til påkoblingspunkt over sin eiendom.

Eier(-e) av gnr/bnr 323/2537 og eier(-e) av gnr/bnr 323/585 gir eier(-e) av gnr/bnr 323/259 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde avløps- og overvannsledninger fram til påkoblingspunkt over sine eiendommer.

Eiere(-e) av gnr/bnr 323/585 gir eier(-e) av gnr/bnr 323/2537 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde avløps- og overvannsledninger fram til påkoblingspunkt over sin eiendom

Erklæringens avsnitt 1-4 er i samsvar med delegasjonsvedtak DELE-24/83639 i Trondheim kommune.

Erklæringens avsnitt 1-4 kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 942 110 464.

Kostnader til vedlikehold og brøyting på atkomstvegen deles 50/50 mellom gnr/bnr 323/259 og 323/2537. Samme kostnadsfordeling gjelder også eventuelle felles VA-ledninger.

Gnr//Bnr	Hjemmelshaver(e)	f.nr	Signatur
323/259 og 323/2537	Kennet Bøe	270375 [redacted]	Kennet Bøe
	Malin Brevikdal	020880 [redacted]	Malin Brevikdal
323/585	Henrik Amundsen	260598 [redacted]	Henrik Amundsen
	Andrine Eggen Holum	240299 [redacted]	Andrine Eggen Holum

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
13/3-25

v.1.

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260191 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Alf Godagers veg 12F, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 585, 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: 31260191
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2026

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no